

stedebouwkundig kader Retailpark Belvédère

Ontwerp-beleidsregel Bestemmingsplan Retailpark 10 januari 2019



Basiskaart
uitgangssituatie
(voor planontwikkeling)

Inhoudsopgave

Inleiding

DEEL 1 – Ruimtelijke visie

1.1 Ruimtelijk stedenbouwkundige uitgangspunten

- ontwikkeling in breder perspectief
- verkeersontsluiting

1.2 Stedenbouwkundige motieven

- Verankering binnen, en versterking van, het ruimtelijke raamwerk van infra en groen
- Realisatie van een zichtlocatie aan de nieuwe stadsentree; de aanlanding Noorderbrug
- Realisatie van ruimtelijke relatie met Sphinxkwartier en Binnenstad; het zogenoemde 'Kralensnoer'
- Wandvorming langs de Belvédèrelaan
- Organisatie rondom centraal gelegen parkeerpleinen aan Pontonniersweg en Fort Willemweg ter verhoging van de oriëntatie mogelijkheden en de verblijfskwaliteit.
- Bevoorraden van binnenuit
- Differentiatie: menging van functies en integratie kenmerkende bestaande gebouwen

1.3 Stedenbouwkundig ontwerp - het plan

- planbeschrijving
- clustergewijze ontwikkelingsstrategie
- programmatische invulling
- parkeren

DEEL 2 – Bindende beleidsregels

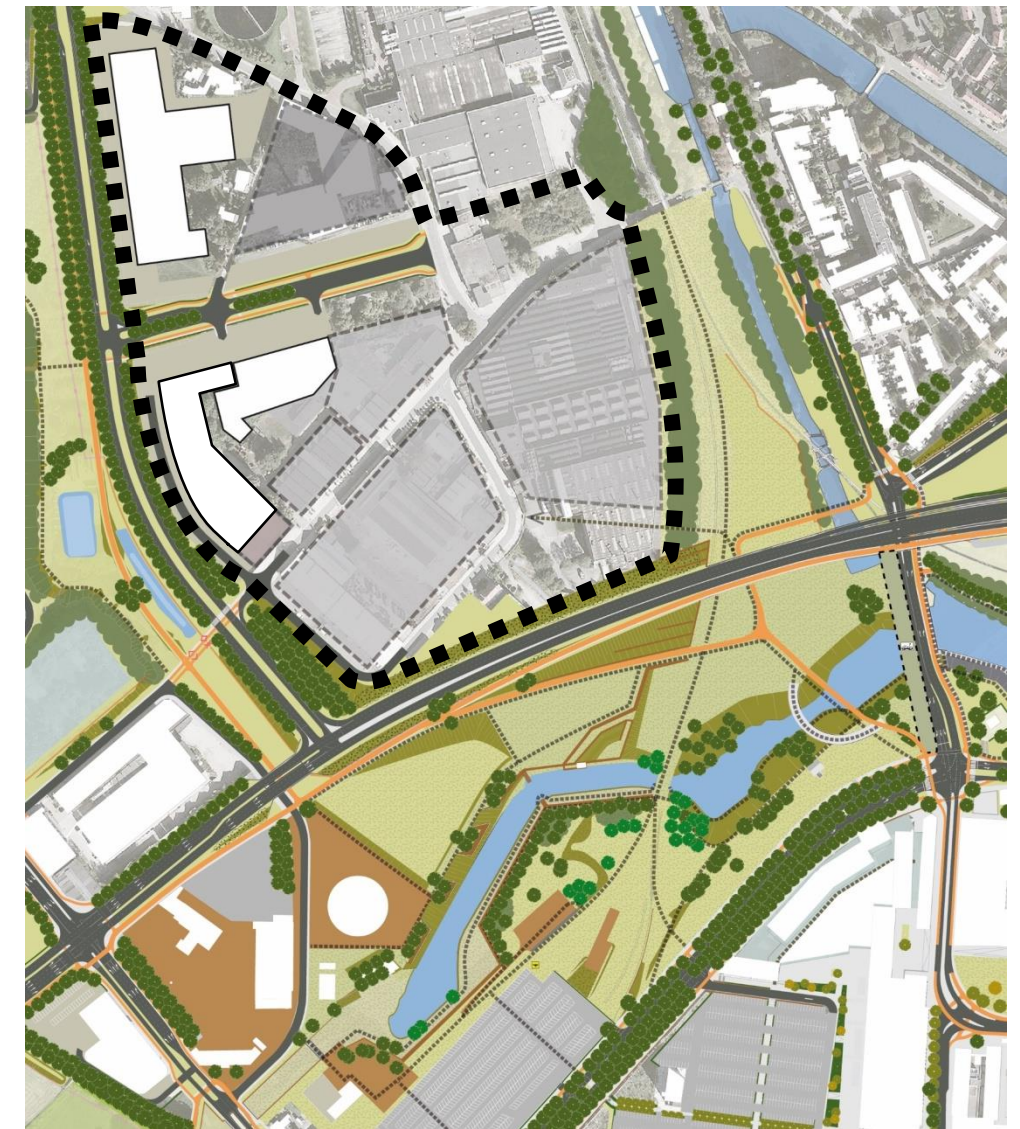
2.1 Deelaspecten en (spel-)regels algemeen

- ruimtelijke kwaliteit
- bebouwing – bouwmassa
- beeldkwaliteit / architectuur

2.2 (spel-)regels per cluster

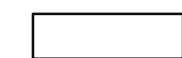
DEEL 3 – bijlagen

inleiding



nadere aanduiding
globale grens bijzonder gebied Welstand
Retailpark Belvédère, gebied V

illustratie uitgangssituatie locatie en
globale grens bestemmingsplan

-  grens bestemmingsplan Retailpark Belvédère
-  zoekgebied / ontwikkellocaties
-  nieuwbouw uit 1^e fase PDV
-  grens bestemmingsplan
partiële herziening Cluster1

inleiding

Voor u ligt het “Stedenbouwkundig kader Retailpark Belvédère”. Deze beleidsregel moet in samenhang gelezen worden met het bestemmingsplan ‘Retailpark Belvédère’ en dient ter invulling van open normen in het bestemmingsplan.

Deze beleidsregel geeft uitwerking aan een aantal regels van het bestemmingsplan Retailpark Belvédère (hierna: het bestemmingsplan). Het bestemmingsplan bevat de planologische basis voor de ontwikkeling van het resterende deel van het Retailpark.

In de regels van het bestemmingsplan is, waar van toepassing, een verwijzing naar de voorliggende beleidsregel opgenomen.

Ingevolge artikel 1:3 lid 4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt onder een beleidsregel verstaan: ‘een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan’.

Uit de wettelijke definitie volgt dat een beleidsregel de functie heeft van algemene regel omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan. In de relatie met de toepassing van het bestemmingsplan gaat het hierbij om de volgende bevoegdheden:

- besluitvorming verlening omgevingsvergunningen voor het bouwen;
- besluitvorming verlening omgevingsvergunningen voor wijziging gebruik;
- besluitvorming verlening omgevingsvergunningen voor het slopen van bouwwerken;
- besluitvorming verlening omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden;
- besluitvorming verlening omgevingsvergunning voor planologisch afwijkend gebruik.

De hier voorliggende beleidsregel heeft tot doel te komen tot een uitwerking van een aantal regels van het bestemmingsplan en de afweging van belangen .

De wettelijke bevoegdheid tot het vaststellen van beleidsregels ligt in artikel 4:81 Awb juncto artikel 7c lid 6 en lid 7 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (BuChw). Voor de realisatie van het Retailpark Belvédère is aan de gemeente Maastricht de experimentstatus als bedoeld in artikel 7c BuChw toegekend. Ingevolge deze experimentstatus is de gemeenteraad bevoegd een bestemmingsplan met zogenaamde ‘verbrede reikwijdte’ vast te stellen. Een nadere toelichting op deze experimentstatus is opgenomen in hoofdstuk 1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 7c lid 6 BuChw biedt de experimentstatus de mogelijkheid dat beleidsregels worden vastgesteld door ofwel de gemeenteraad of door het college van burgemeester en wethouders. Waar het gaat om beleidsregels die zien op het uiterlijk van bouwwerken (welstand), is in artikel 7c lid 7 BuChw bepaald dat dergelijke beleidsregels door de gemeenteraad dienen te worden vastgesteld.

De beleidsregel geeft voor burgers, bedrijven, ontwikkelaars én (vergunningverlenende) collega’s duidelijkheid over op welke wijze voldaan wordt aan de open normen die gebruikt moeten worden bij het behandelen van een bouwplan.

Deze beleidsregel moet in samenhang worden gelezen met het bestemmingsplan en vormt de uitwerking van open normen en voorwaarden die in de regels van dit bestemmingsplan zijn opgenomen. Met de uitwerking in beleidsregels wordt de mogelijkheid geboden om op een aantal thema’s gedurende de looptijd van het bestemmingsplan Retailpark nadere sturing te geven aan activiteiten en functies met het oog op het realiseren van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

In de beleidsregel wordt niet alleen uitleg gegeven over de betreffende regels van het bestemmingsplan. Eerst wordt in de beleidsregel ingegaan op het gehanteerde kader voor, en de visie op de gebiedsontwikkeling van het Retailpark Belvédère. Daartoe is de beleidsregel opgebouwd in twee delen:

- a. het ruimtelijk kader;
- b. de (spel)regels .

stedenbouwkundige motieven beschreven. Uiteindelijk mondt dit uit in een stedenbouwkundig plan voor het gebied van het Retailpark Belvédère. De hierin verwoorde visievorming, verantwoording en onderbouwing van de gemaakte stedenbouwkundige keuzes, zijn het uitgangspunt voor de ontwikkeling van de deelclusters welke onderdeel zijn van het bestemmingsplan. De ontwikkelingsstrategie en de parkeer behoefte worden hier beschreven om de ruimtelijke opgave te duiden. En om de link te leggen met de beleidsregel parkeren.

In het tweede deel wordt aan de hand van deelaspecten en (spel-) regels een normatief kader voor het gebied van het bestemmingsplan beschreven. Het beschrijft de kwantitatieve en kwalitatieve eisen die aan de ontwikkeling van de deellocaties en de bebouwing daarop worden gesteld. Deze zijn in het bestemmingsplan vertaald voor de betreffende bestemming. Deze zijn het meest concreet voor de direct bestemde clusters, en globaler voor de gebieden met een wijzigingsbevoegdheid.

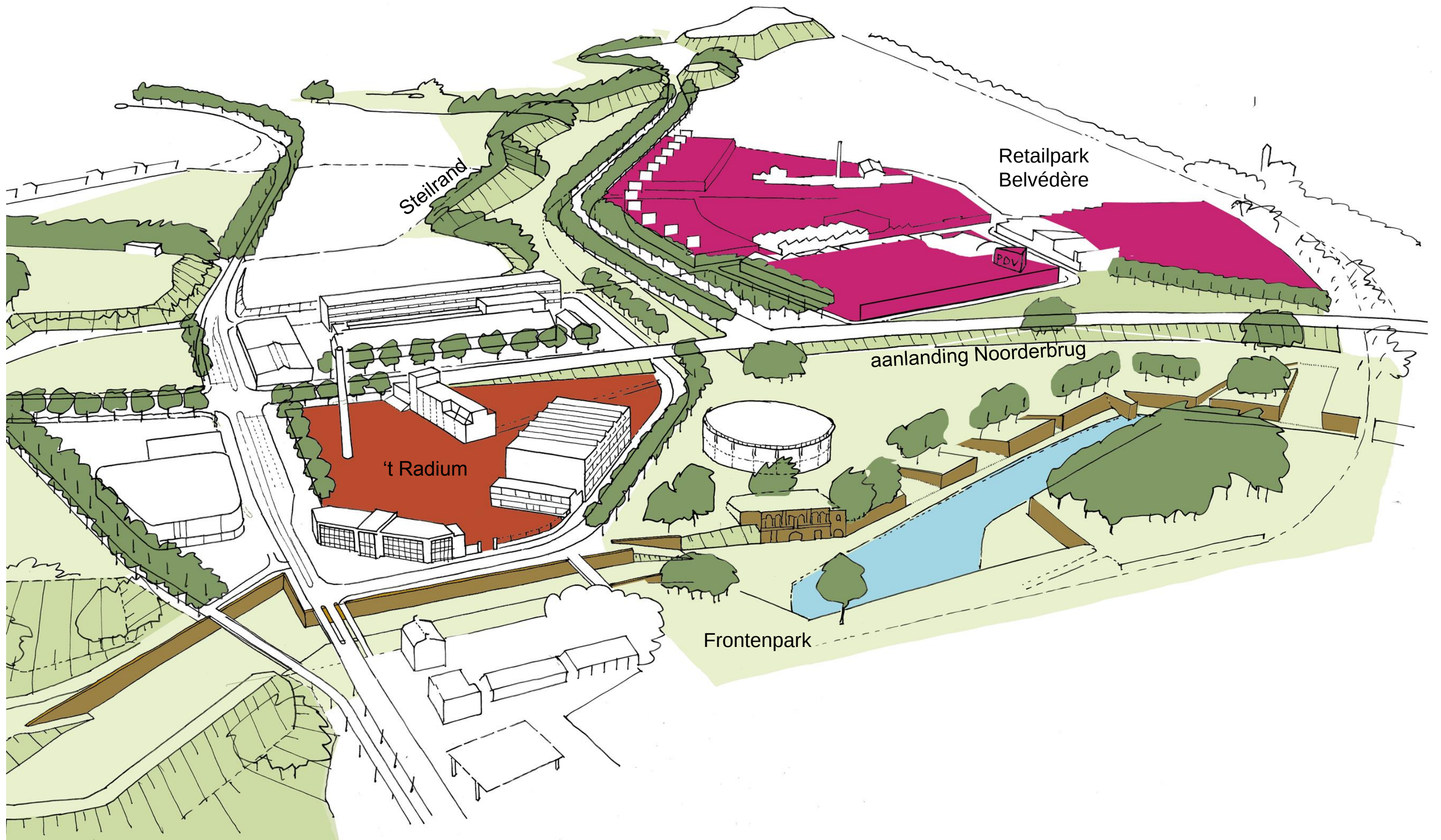
Voor de activiteiten waar vergunningverlening ingevolge het bestemmingsplan aan de orde is, dient rekening te worden gehouden met de regels van het bestemmingsplan en, voor zover ingevolge die regels wordt verwezen naar de beleidsregel, met de onderhavige beleidsregel. De onderhavige beleidsregel maakt daarmee onderdeel uit van het toetsingskader dat door burgemeester en wethouders bij de besluitvorming over de vergunningverlening in acht wordt genomen. Ingevolge artikel 7c lid 7 BuChw wordt, voor zover de beleidsregel betrekking heeft op de uitleg van regels en/of afweging van belangen inzake het uiterlijk van gebouwen, wordt het advies van de Welstandsmonumentencommissie slechts op de criteria uit de onderhavige beleidsregel gebaseerd . Onderhavig document moet dan worden gezien als een beeldkwaliteitsplan voor een bijzonder gebied, zoals de welstandsnota; Welstand, maatwerk in kwaliteit uit februari 2018 er meerdere kent.

De algemene welstandscriteria en de relevante bijzondere criteria (recame , verlichting en vlaggen) blijven onverminderd van kracht indien /voor zover deze beleidsregel daarin niet voorziet.

1 ruimtelijke visie

Retailpark Belvédère

1.1 ruimtelijk stedenbouwkundige uitgangspunten



illustratie
ligging locatie t.o.v. overige gebiedsontwikkeling



Ontwikkeling in breder perspectief

Het gebied Belvédère ondergaat een grootscheeps transformatieproces van verouderde bedrijventerreinen naar een vitaal stadsdeel. De meest ingrijpende wijziging is de verlegging van het Noorderbrugtracé. Daardoor ontstaat ruimte voor dynamische gebiedsontwikkeling: Sphinxkwartier, Frontenpark, Retailpark Belvédère en een gerevitaliseerd bedrijventerrein Bosscherveld-Noord. Hoewel de planvorming reeds is gestart in 2001, komt de ontwikkeling en uitvoering nu pas goed op gang.

Project Noorderbrug

De aanleg van het Noorderbrugtracé is in volle gang. De realisatie is gestart na zomer 2016. Het hoofdtracé kwam gereed eind 2017. Het totale project is gereed eind 2018. De verdere gebiedsontwikkeling kan daarom nu voortvarend worden aangepakt.

Retailpark Belvédère

Het retailpark ligt vanaf eind 2017 direct aan het hoofdtracé op een zichtlocatie. Daarmee is het perfect lokaal en bovenlokaal ontsloten.

Frontenpark /Radium

In de directe omgeving wordt, parallel aan de realisatie van het project Noorderbrug, het Frontenpark ontwikkeld. Dit park heeft een grote betekenis voor de aanliggende gebieden als recreatieve voorziening. De locaties Radium/Vredesteijn en Gashouder worden zowel voor bedrijvigheid als evenementen ontwikkeld.

Sphinxkwartier

Rondom het Bassin komt een bruisend centrum gebied tot ontwikkeling met de nadruk op cultuur, winkelen en wonen. De Timmerfabriek bevat een filmhuis (Lumière) en een poppodium (Muziekgieterij). Sphinx-Noord bevat naast een bioscoop (Pathé), hotel (TSH), bedrijvigheid, horeca en wonen. De winkelontwikkeling is in voorbereiding.

Bij het raadsbesluit in 2012 (BP Noorderbrug e.o.) is vastgelegd dat genoemde ontwikkelingen via een aantrekkelijke route met elkaar en met de binnenstad verbonden dienen te worden; 'de rijgdraad' van het zo genoemde 'kralensnoer' PDV-GDV-kernwinkelgebied. De kwaliteit en aantrekkelijkheid van de route wordt in grote mate bepaald door comfort, veiligheid en beleving van de directe omgeving. De fiets- en voetgangersroute krijgt daarom een riant profiel en ruime doorzichten. Onderweg is het van belang dat men zich goed kan oriënteren en dat de route een zekere vanzelfsprekendheid heeft. De architectonische uitwerking van de kop van de Sphinxlokatie en de gebouwen van het Retailpark dienen als landmarks of herkenningspunten bij de route door het park. Het merendeel van de route wordt reeds aangelegd in het kader van de Noorderbrug en het Frontenpark. De realisatie van deze 'rijgdraad' is onderdeel van het stedenbouwkundig plan.

In het navolgende is de stedenbouwkundige vormgeving van het Retailpark Belvédère **als geheel** uitgewerkt.



Verkeersontsluiting

Voor de beoogde verkeersstructuur van het Retailpark is gekeken naar fietsveiligheid, logica van de ontsluiting, bewegwijzering, verkeersveiligheid, doorstroming, ontvlechting en verkeerskundig randvoorwaarden. Op basis hiervan is het verkeersontwerp uitgewerkt dat volledig aansluit bij het oorspronkelijk concept dat ten tijde van de planvorming voor de eerste fase PDV en het VO-Noorderbrug is bedacht. Als uitgangspunt geldt dat er voldoende ruimte moet zijn voor alle verkeersafwikkelingen: (vracht-)auto, fiets en voetganger. Hierbij wordt ook de verkeerskundige kwaliteit in acht genomen.

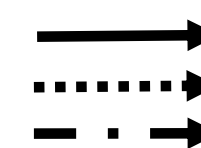
Bezoekers (auto en fiets) komen en gaan via de hoofdontsluiting, de Pontonniersweg. Daarnaast is er een directe “rechts-af” naar de Fort Willemweg voorzien voor autoverkeer dat vanaf de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug het gebied benaderd.

Binnen het gebied vindt het verkeer als vanzelf een parkeerplek dicht bij de beoogde bestemming. Parkeerpleinen worden op een logische manier met elkaar verbonden en moeten vanuit meerdere kanten bereikbaar zijn. Bij de verdere doorwerking is het van belang dat er voor het parkeren niet alleen een kwantitatieve oplossing is, maar ook een kwalitatieve. M.a.w. riante plekken, goed te bereiken, goed verlicht, en ook veilig voor voetgangers. De richtlijnen van het CROW en het handboek Openbare Ruimte van de gemeente Maastricht vormen het uitgangspunt voor maatvoering en kwaliteit van wegen, (parkeer-) terreinen en paden.

De Fort Willemweg is de hoofdontsluiting voor de aanliggende parkeerterreinen. Voor een veilige verkeersafwikkeling wordt de weg opnieuw geprofileerd met fietsstroken en trottoirs. De handhaving van de oost-west verbindende fietsroute via de huidige Fort Willemweg wordt zo als vanzelf gerealiseerd. Daar hoort o.a. een VRI bij voor de oversteek over de Belvédèrelaan. Bij volledige ontwikkeling van het Retailpark Belvédère zal mogelijk een VRI geplaatst moeten worden bij de Sandersweg. Op termijn zal ook het kruispunt Fort Willemweg Sandersweg moeten worden aangepast om de verkeerstromen af te kunnen verwerken.

routes auto Retailpark/PDV+

aankomst:



A2
maastricht West
België

vertrek:



1.2 stedenbouwkundige motieven

stedenbouwkundige motieven



luchtfoto april 2018 locatie

Om te komen tot een stedenbouwkundig plan is eerst een stedenbouwkundige visie voor het gebied van het Retailpark ontwikkeld. Daartoe worden eerst de stedenbouwkundige ‘motieven’ in beeld gebracht. De stedenbouwkundige visie berust op 7 motieven, welke in deel 2 worden vertaald in stedenbouwkundige eisen voor de in het bestemmingsplan opgenomen deellocaties:

1. Verankering binnen, en versterking van, het ruimtelijke raamwerk van infra en groen
2. Realisatie van een zichtlocatie aan de nieuwe stadsentree; de aanlanding Noorderbrug
3. Realisatie van ruimtelijke relatie met Sphinxkwartier en Binnenstad; het zogenoemde ‘Kralensnoer’
4. Wandvorming langs de Belvédèrelaan
5. Organisatie rondom centraal gelegen parkeren aan Pontonniersweg en Fort Willemweg ter verhoging van de oriëntatie mogelijkheden en de verblijfskwaliteit.
6. Parkeren voor de deur – bevoorraden van binnenuit
7. Differentiatie: menging van functies en integratie kenmerkende bestaande gebouwen

Deze motieven worden in het navolgende verder uitgewerkt. Bijbehorende afbeeldingen verbeelden de belangrijkste uitgangspunten. Al deze motieven tezamen hebben, onder invloed van programma, beschikbaarheid gronden, kosten en ontwikkelingsstrategie, geleid tot het stedenbouwkundig plan zoals beschreven in hoofdstuk 1.3.

NB leeswijzer:

De bijgevoegde illustraties van de ‘motieven’ zijn schematisch van aard en zijn niet maatvast.

En de illustraties zeggen niets over de wijze van ontwikkeling. Een deel van de terreinen is direct bestemd, en een deel van de terreinen kan pas na wijziging worden ontwikkeld.



ruimtelijk motief 1

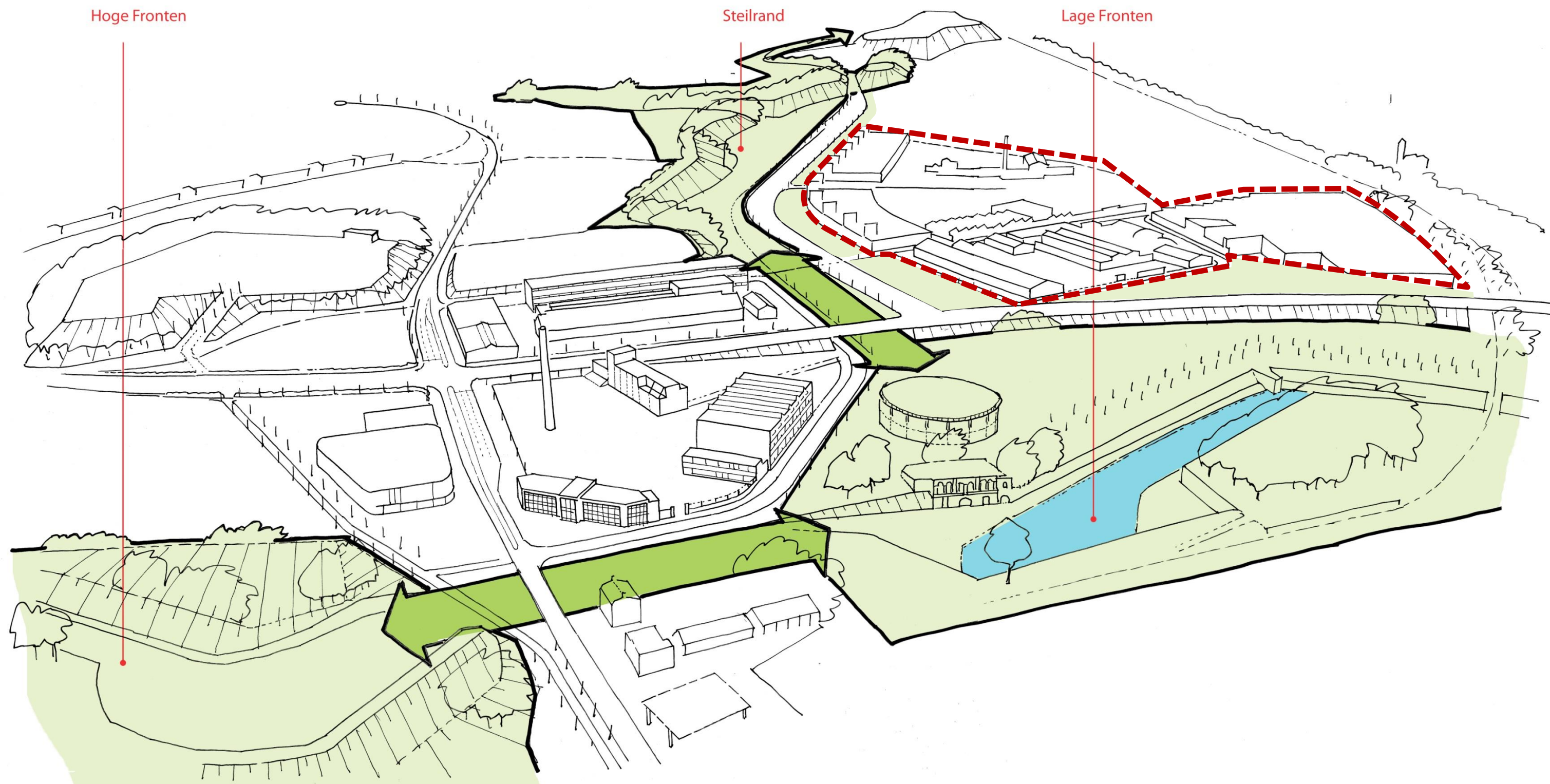
Verankering binnen het ruimtelijke raamwerk van infra en groen

De aanlanding van de Noorderbrug is de nieuwe stadsentree voor de binnenstad en Maastricht-west vanuit de richting A2. De aarden baan, waarover de aanlanding verloopt, ligt verhoogd ten opzichte van het omringende maaiveld. Hierdoor ontstaat een optimale oriëntatie op de binnenstad, het Frontenpark en het Retailpark Belvédère. Om het zicht te vergroten wordt de aanlanding/dijk niet begeleid door bomenrijen.

De Belvédèrelaan is als 'landschapslaan' een in- en uitvalsweg op regionaal niveau. Het is een weg die laat zien hoe de stad in het landschap ligt, en hoe het landschap – in de vorm van de markante Steilrand - in de stad doordringt. Tevens is het een belangrijke noord-zuid lijn in de stad, een echo van de noord-zuid gerichte Maasdal. Tenslotte is het ook de hoofdontsluiting van het bedrijvengebied en Retailpark Belvédère. Om al deze redenen moet de weg een zekere allure hebben. Hij moet ruim, rustig en riant zijn, met een brede en lange middenberm. Het ruimtelijk profiel moet 'de dozen de baas zijn'. Om de autonomie van de laan te benadrukken zijn aan beide zijden bomenrijen van Lindes (1e grootte) gepland, begeleid door langgerekte blokhagen van ca. 70 cm. hoog. Ook de lichtmasten staan aan de buitenzijde van het laanprofiel. De haag dient aan de westzijde om de fietsers meer kwaliteit te geven, en aan de oostzijde om de parkeerplaatsen voor de winkels te begrenzen en af te schermen. Vanwege de zichtbaarheid van de winkels en het gewenste ruimtelijke beeld, mogen erfafscheidingen hier niet hoger zijn dan 1,2 meter, maar zijn liefst gelijk aan de haag.

De Pontonniersweg en de Fort Willemweg spelen vooral een rol als ontsluiting op het niveau van de locatie. Ten behoeve van een aangenaam verblijfsklimaat en om de doorgaande routes te begeleiden komen hier rijen bomen van de tweede orde. Ook hier worden de parkeerterreinen begeleid door hagen, en zijn hoge erfafscheidingen niet toegestaan.

illustratie
hoofdgroen structuur



Illustratie
verankering van de locatie in het
raamwerk van groen en infrastructuur

ruimtelijk motief 2

zichtlocatie en wandvorming aan stadsentree

De belangrijkste zichtzijde van het Retailpark Belvédère ligt aan de zuidzijde langs de hoofdentree voor de stad vanaf de A2/Noorderbrug. De groene voorruimte en de architectuur van de gebouwen geven de locatie allure. De visie voorziet in twee grootschalige gebouwen (1 direct bestemd en 1 alleen na toepassing van wijziging) ieder van 1 architectuur, die door hun hoogte (min. goothoogte aan de zijde van de aanlanding = 12 meter), lengte en vorm te samen het beeldmerk van het Retailpark worden. Dit vraagt hoogwaardige uitstraling rondom, onder andere door integratie van het laden en lossen in het gebouw.

Eén enkel landmark (hoogteaccent tot maximaal 30 meter hoogte) draagt bij aan de identiteit en herkenbaarheid van het complex. Het is nadrukkelijk niet bedoeld als object om reclame voor individuele bedrijven op te maken. 'Signing' op de gebouwen of op kleinere schaal bij de entrees naar de parkeerterreinen is een betere mogelijkheid om te verwijzen naar individuele bedrijven.

Het 'landmark' Retailpark Belvédère is aangeduid op naast staande kaart. Vormgeving en exacte locatie zijn nader uit te werken. Middels binnenplanse afwijking is verschuiving mogelijk gemaakt.

Om de zichtbaarheid te garanderen is aan de noordzijde van de aanlanding van de Noorderbrug langs de weg geen begeleidende bomenrij of opgaande beplanting voorzien. Het groene voorplein krijgt een hoogwaardige groene inrichting met grassen en een enkele solitaire boom als ruimtelijk accent.



voorkeurspositie 'landmark'





ruimtelijk motief 3

‘Kralensnoer’ ruimtelijke relatie met Sphinxkwartier en Binnenstad

Conform het raadsbesluit in 2012 tot realisatie van de PDV locatie Belvédère wordt het Retailpark onderdeel van het ‘kralensnoer: binnenstad/kernwinkelgebied, GDV locatie Sphinx en PDV. Daartoe wordt een aantrekkelijke fiets- en voetgangersverbinding aangelegd die het Retailpark via het Frontenpark met Sphinx Noord / de Boschstraat verbindt. Deze route is bij de realisatie van het project Noorderbrug grotendeels in het Frontenpark aangelegd. In het kader van de retailontwikkeling wordt het ontbrekende stuk langs de dijk en over het groene voorplein aangelegd.

Indien de wijzigingsbevoegdheid voor cluster 4 wordt toegepast, dan is de intentie de verbinding zo snel mogelijk te realiseren. Meerdere oplossingen zijn daartoe mogelijk, maar zijn afhankelijk van de snelheid en fasering van de ontwikkeling (zie regels cluster 4). Voor het goed functioneren van de verbinding moet deze veilig en aantrekkelijk zijn. Daartoe moet de route voldoende maat hebben (5 à 6m. breed fiets-/voetpad in ruime groene setting). De route langs het (fiets-)pad wordt begeleid met een rij bomen ter verhoging van de verblijfskwaliteit.

Daarnaast is het van belang dat er een duidelijke zichtrelatie ontstaat tussen de onderdoorgang naar het Frontenpark en het groene voorplein met de gebouwen. Deze belangrijke entree wordt vormgegeven middels een driehoekig pleintje met verblijfskwaliteit tussen de te ontwikkelen deellocaties.

Geschetst is het ideale eindbeeld waarbij het pleintje aan alle zijden begrensd wordt door wanden. Eventueel zou aan de oostzijde de pleinwand vervangen kunnen worden door een solitair gebouw of een bomenrij.

illustratie
route binnenstad-PDV
incl. driehoekig pleintje



ruimtelijk motief 4

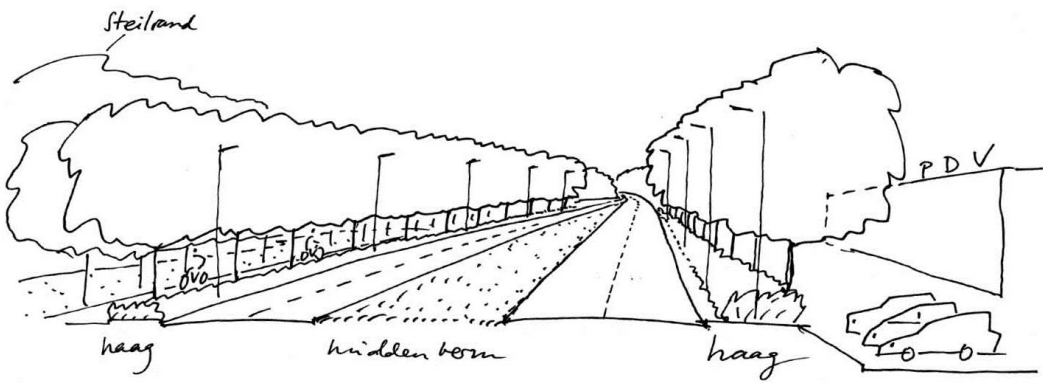
wandvorming Belvédèrelaan

Langs de Belvédèrelaan is ook sprake van een zichtlocatie, in dit geval langs de nieuwe entree van de stad vanaf Lanaken. De te ontwikkelen gebouwen vormen een aaneengesloten straatwand aan de oostzijde van de Belvédèrelaan. Deze wand heeft een continue rooilijn en bouwhoogte. De gebouwen worden in de rooilijn gebouwd, die opgespannen is tussen de hoekpunten van Barron Des Tombeslaan, Belvédèrelaan en Pontonniersweg.

Qua maat en schaal sluiten de gebouwen aan bij de reeds gerealiseerde en in ontwikkeling zijnde bouwmarkten van circa 10 meter hoog. Voor de bebouwing ligt een aangesloten parkeerterrein, ontsloten vanaf de Pontonniersweg en Fort Willemweg.

Qua uitstraling en detaillering van de openbare ruimte wordt aangesloten bij het reeds aangelegde parkeerterrein van de bestaande bouwmarkt aan de Pontonniersweg; eenvoudige bestrating (asfaltrijlopers, parkeerblokken in klinkers), omzoomd door langgerekte blokhagen van ca. 70 cm. hoog. De hagen dienen om de parkeerplaatsen voor de winkels te begrenzen en af te schermen. Vanwege de zichtbaarheid van de winkels en het gewenste ruimtelijke beeld, mogen erfafscheidingen hier niet hoger zijn dan 1,2 meter, maar liefst gelijk aan de haag.

Op het parkeerterrein worden naast verlichting en aanduiding voor de entree geen gebouwde voorzieningen toegevoegd. Eventuele stallingen voor fietsen, winkelwagens etc. worden in de gebouwen geïntegreerd.



illustratie
Belvédèrelaan en wandvorming

ruimtelijk motief 5

3 (parkeer-)pleinen

Om tot een aantrekkelijk Retailpark te komen met een optimale ontsluiting en bereikbaarheid wordt het parkeren geconcentreerd op, publiektoegankelijke, parkeerpleinen aan de hoofdontsluitingsroute Pontonniersweg, Fort Willemweg en Sandersweg. Door de aangegeven voetgangersroutes worden de parkeerpleinen onderling verbonden. De pleinen worden omgeven door aaneengesloten pleinwanden, die voldoende hoogte hebben om de ruimte te begrenzen

Bij de ontwikkeling van de terreinen rondom de Pontonniersweg (P1) wordt het parkeren voor de winkels opgelost. De entrees naar de terreinen aan weerszijden van de bestaande bouwmarkt (Gamma) worden met de bestaande bouwmarkt gedeeld. Aanliggende terreinen worden onderling verbonden voor optimale uitwisseling en bereikbaarheid tijdens de openingstijden. Het scheiden van deze terreinen door hekwerken, varkensruggen, en dergelijke is niet toegestaan. De beschikbare parkeerplaatsen worden zo efficiënt mogelijk ingezet. Langs de te ontwikkelen gebouwen loopt een verbrede voetgangerszone, die de gebouwen onderling met elkaar verbindt.

Aan de Fort Willemweg komt een parkeerplein (P2) dat ten behoeve van de ontwikkelingen aan weerszijden van de Fort Willemweg wordt ingezet. Het is daarom niet opgedeeld en maakt alle omliggende functies goed bereikbaar. Voetgangers kunnen op een aantrekkelijke en veilige wijze van en naar de entrees van de gebouwen over brede trottoirs en oversteekplaatsen. De gebouwen (winkels/leisure/horeca) van deze clusters vormen de wanden van het plein waardoor het een zekere beslotenheid krijgt. Door de inrichting (bestrating, beplanting en straatmeubilair), de verlichting en het beheer (schoon, heel, veilig) ontstaat een aangenaam verblijfsklimaat.

Het derde parkeerplein (P3) ligt op termijn (bij toepassing wijzigingsbevoegdheid) op het terrein tussen Baron Dibbetsstraat, Fort Willemweg en spoor, en is gekoppeld aan de daar te ontwikkelen retail- of leisurefuncties. Bij realisatie van deze locatie zijn een aantal varianten met het plein aan de noord-, of aan de westzijde mogelijk. Deze worden bij de regels voor cluster 4 nader beschreven. Bij de ontwikkeling van dit cluster wordt de optimalisatie van het kruispunt Fort Willemweg/Sandersweg verder uitgewerkt en wordt het zo nodig aangepast. Ook voor dit parkeerplein gelden de algemene regels zoals beschreven bij P2 t.a.v inrichting en gebruik.

ruimtelijk motief 6

Bevoorraden van binnenuit

Om de ruimtelijke en architectonische kwaliteit aan de zichtzijdes van de gebouwen te optimaliseren is wel parkeren toegestaan, maar dienen de expeditie, bevoorrading en beperkte buitenopslag aan de achterzijden van de gebouwen, op de binnenterreinen opgelost te worden. De realisatie van de expeditiehoven is tevens bedoeld om vermenging van vrachtverkeer en het overige verkeer te beperken en de doorstroming te bevorderen.

Bij de ontwikkelingsgebieden (E1) rondom de Sappeursweg wordt de Sappeursweg de nieuwe laad- en loshof. Deze wordt reeds gebruikt als ontsluiting voor de expeditie van de bestaande bouwmarkt (Gamma) en Cluster 1, wat zorgvuldige afstemming bij planvorming vraagt. Bij ontwikkeling, vóór realisatie van het oostelijke deel van dit bouwblok (cluster 2D) dient de hiervoor benodigde optimalisatie / verbreding van de Sappeursweg te worden meegenomen.

Voor het deelgebied ten noorden van de Pontonniersweg (E3) wordt een expeditiehof bij de Phoenixweg/Sandersweg gekoppeld aan de voorziening van de bestaande bouwmarkt.

Voor het laden en lossen en eventuele opslag van de twee deelgebieden (E2 en E4) langs de aanlanding wordt een zwaardere eis gesteld: hier wordt het inpandig opgelost om de ruimtelijke kwaliteit rondom te garanderen.



illustratie
expeditiehoven



ruimtelijk motief 7

Divers ‘winkellandschap’;
menging van functies en
integratie kenmerkende bestaande
gebouwen naast nieuwbouw

Voor een programmatisch aantrekkelijke locatie is het van belang de hoofdfuncties PDV+ (bouwmarkten, tuincentra, Retail) en Leisure voldoende te mengen, en aan te vullen met horeca.

Daar waar bedrijvigheid/dienstverlening ondersteunend kan zijn aan het centrale thema ‘woon PDV+’ kan dit binnen de transformatie bestemming (GM-TR) ook blijven bestaan of worden toegevoegd. Te denken valt aan kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en reparatieateliers, gespecialiseerde toeleveranciers en dienstverleners zoals (interieur-)architecten.

Onderdeel van het gewenste beeldkwaliteit is ook een menging van (her-) gebruik van bestaande karakteristieke bedrijfspanden (rood omlijnde vlakken op kaart) en de nieuw te ontwikkelen gebouwen. Door de verschillen in schaal en architectuur wordt de locatie interessanter en aantrekkelijker.

NB leeswijzer:
De kleuren op naast staande illustratie be-ogen niet meer dan op symbolische wijze differentiatie aan te geven en hebben op zich geen betekenis.

-  karakteristieke bebouwing
-  bestaande ontwikkeling 1^e fase PDV
incl. herziening cluster 1
-  verscheidenheid aan functies

illustratie
differentiatie programma
en contrast oude-nieuwe gebouwen

1.3 stedenbouwkundig plan



Stedenbouwkundig ontwerp Retailpark Belvédère

(met doorkijk naar de toekomst)

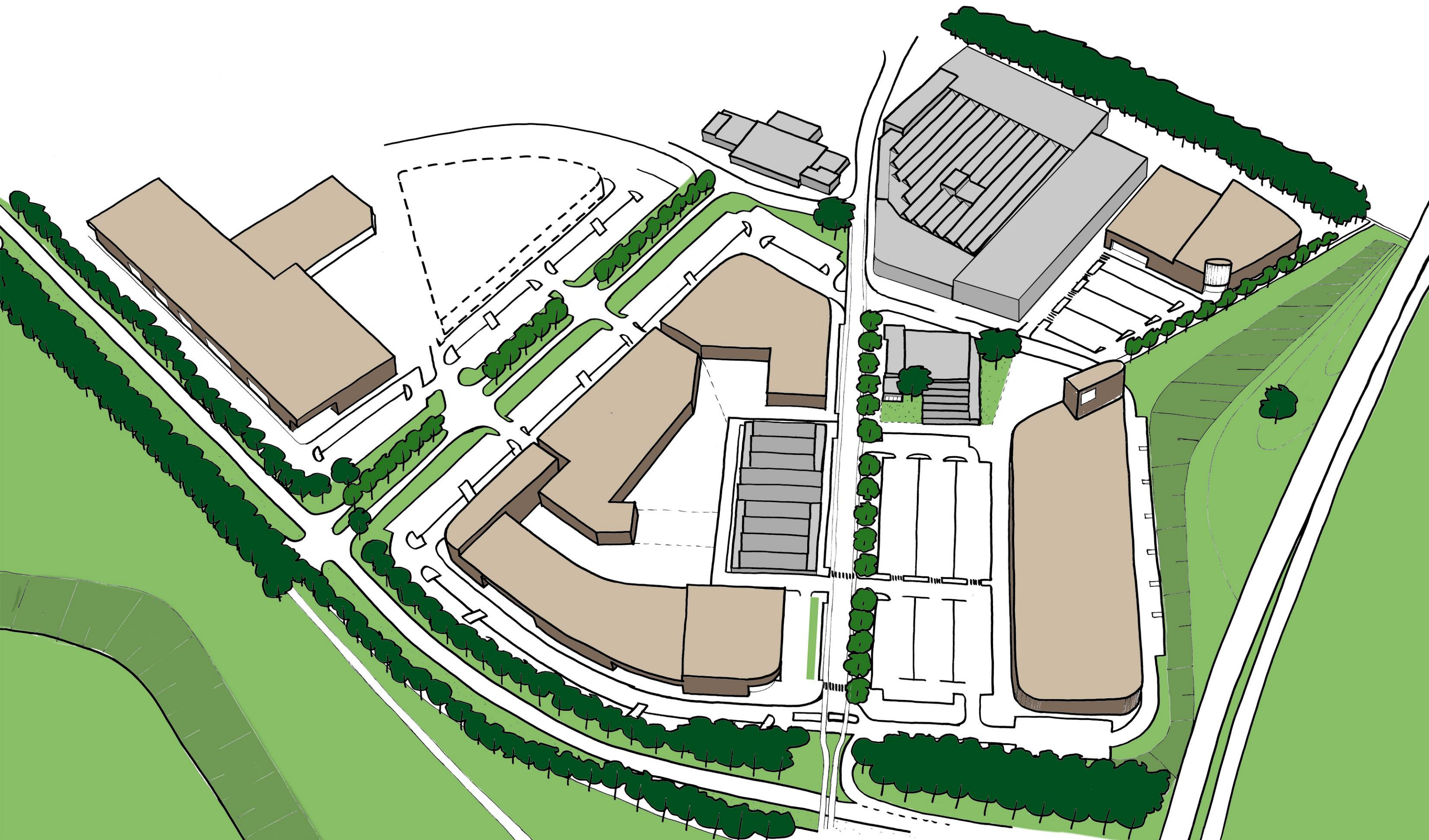
Het stedenbouwkundig plan bestaat uit een aantal hoofd-elementen waarbij bestaand en nieuw elkaar moeten versterken. Zo wordt de reeds in gang gezette ontwikkeling langs de Belvédèrelaan met begeleidende bebouwing afgebouwd (I). De winkels tussen Pontonniersweg en Fort Willemweg vormen samen een aaneengesloten, continue straatwand die qua maat en schaal aansluit bij de ontwikkelingen van de reeds ontwikkelde bouwmarkten.

Er wordt aansluitend op de reeds aangezette ruimtelijke winkelontwikkeling, ter plaatse van de Fort Willemweg een nieuw winkelplein (II) ontwikkeld. Een dergelijke pleinruimte voegt veel verblijfskwaliteit en ambiance toe aan het Retailpark. Alle omsluitende winkels hebben hoofdtoegangen naar dit nieuwe (parkeer-)plein, waardoor de gewenste sfeer/belevingsinteractie tussen winkels wordt verkregen. Ter verhoging van de verblijfskwaliteit en de kwaliteit van de fietsroute wordt de Fort Willemweg begeleid met bomen. Strategisch geplaatste solitaire bomen benadrukken de ruimtelijke overgangen in het gebied.

Het nieuwe bouwblok (III) gelegen tussen Fort Willemweg en Baron DesTombeslaan, presenteert zich nadrukkelijk naar de nieuwe aanlanding van de Noorderbrug en wordt het beeldbepalende element van het Retailpark Belvédère. De zichtbaarheid van het complex en de ruimtelijke werking wordt versterkt door tussen dijklichaam en gebouw een driehoekige groene ruimte (IV) vrij te laten. Deze groene driehoek is tevens de aanzet voor de verbinding (op termijn bij wijziging cluster 4) met de fiets-/wandelpark in het Frontenpark richting Sphinx en Binnenstad die vanaf 2019 gebruikt kan worden (V). Het bijbehorende driehoekige pleintje (koppelstuk) verbindt de deellootjes, maar is ook start en eindpunt van de route naar de binnenstad (V).

illustratie stedenbouwkundig plan

-  inzet 2^e fase PDV+
-  karakteristieke bebouwing (motief 7) wel/geen functiewijziging
-  bestaande ontwikkeling 1^e fase PDV incl. herziening cluster 1
-  suggestie bouwvlakken volgende fasen



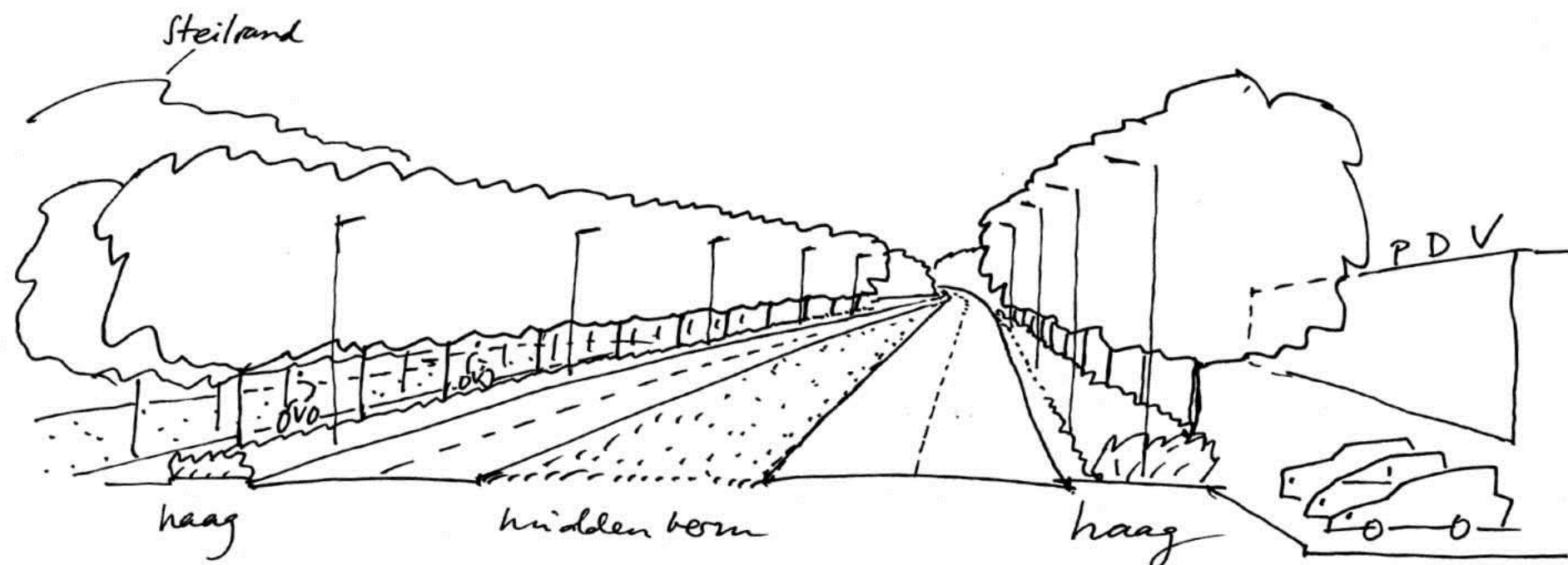
Door een gedeelte van de parkeeropgave voor het zuidelijke deel van de ontwikkeling aan de Fort Willemweg te concentreren (II) wordt de ontwikkeling van de aanliggende locaties (III en VI) bediend.

Daardoor kan een geleidelijke transformatie plaatsvinden van de resterende, aanliggende, architectonisch interessante, bestaande gebouwen (VI). Locaties kunnen desgewenst door de markt zelf worden verbouwd/gerenoveerd (VI) en dan worden ingezet voor PDV of PDV+ gerichte functies. Mogelijk worden hier meer hybride formules, zoals werkplaats/showroom/winkel/horeca/leisure in ondergebracht. Dit zal leiden tot een onderscheidende retail-omgeving. In verband met een geleidelijke ontwikkeling zijn de bestaande infrastructuur en rooilijnen als uitgangspunt genomen. Vervanging door sloop en nieuwbouw is eventueel mogelijk, maar moet weer leiden tot karakteristieke gebouwen.

Andere locaties bestaande uit architectonisch niet-interessante gebouwen en zonder samenhang moeten in zijn geheel worden gesloopt en ontwikkeld om zelf te kunnen worden ingezet voor PDV of PDV+ gerichte functies (VII). Tot die tijd blijft continuering van bestaand gebruikt in de bestaande gebouwen evenwel mogelijk.

Bezoekers bereiken het Retailpark via de Pontonniersweg (gaan en komen). En via een directe “rechts-af” vanaf de Noorderbrug/Belvédèrelaan richting Fort-Willemweg, waardoor de ontsluiting van het gebied wordt vergroot en de afwikkeling van het verkeer verbeterd. Laad/losverkeer vindt plaats aan achterzijde van de winkels. Verkeersstromen van bezoekers en laad/losverkeer kunnen zo voldoende worden gescheiden. De bestaande fietsverbinding over de Fort Willemweg blijft gehandhaafd.

Op termijn behoort ook ontwikkeling van andere terreinen (VIII en IX) tot de mogelijkheden. Stedenbouwkundig en beleidsmatig heeft ontwikkeling ten oosten van het winkelplein (VIII) de voorkeur; dan kan daadwerkelijk de stap naar het Sphinxkwartier en de binnenstad met het ‘kralensnoer’ worden gemaakt. Daarvoor wordt de groene driehoekige voorruimte sterk uitgebreid en wordt voorzien in de aanleg van de fietsroute. De nieuwbouw begeleidt de route en presenteert zich naar de aanlanding van de Noorderbrug. Het bijbehorende parkeerterrein legt de verbinding met het Retailpark Belvédère, zodat maximale uitwisseling ontstaat. Dit kan zowel aan de westzijde als aan de noordzijde liggen. Varianten zijn uitgewerkt bij de beschrijving van deze locatie in deel 2.



Clustergewijze ontwikkelingsstrategie

Omdat de gronden slechts ten dele in eigendom zijn van de gemeente/WOM en afstemming op de marktontwikkeling gevraagd wordt, is gekozen voor een gefaseerde (eerst 1+2 en dan 4 + 3) ontwikkeling. Het afbouwen van de bebouwing langs de Belvédèrelaan en de ontwikkeling van het centrale plein rond om de Fort Willemweg hebben daarbij de eerste prioriteit. Om de fasering, de beoogde ontwikkeling, en de lokatiespecifieke regels en kwaliteiten te kunnen beschrijven is een indeling gemaakt in clusters, zoals op bijgaande illustratie aangegeven.

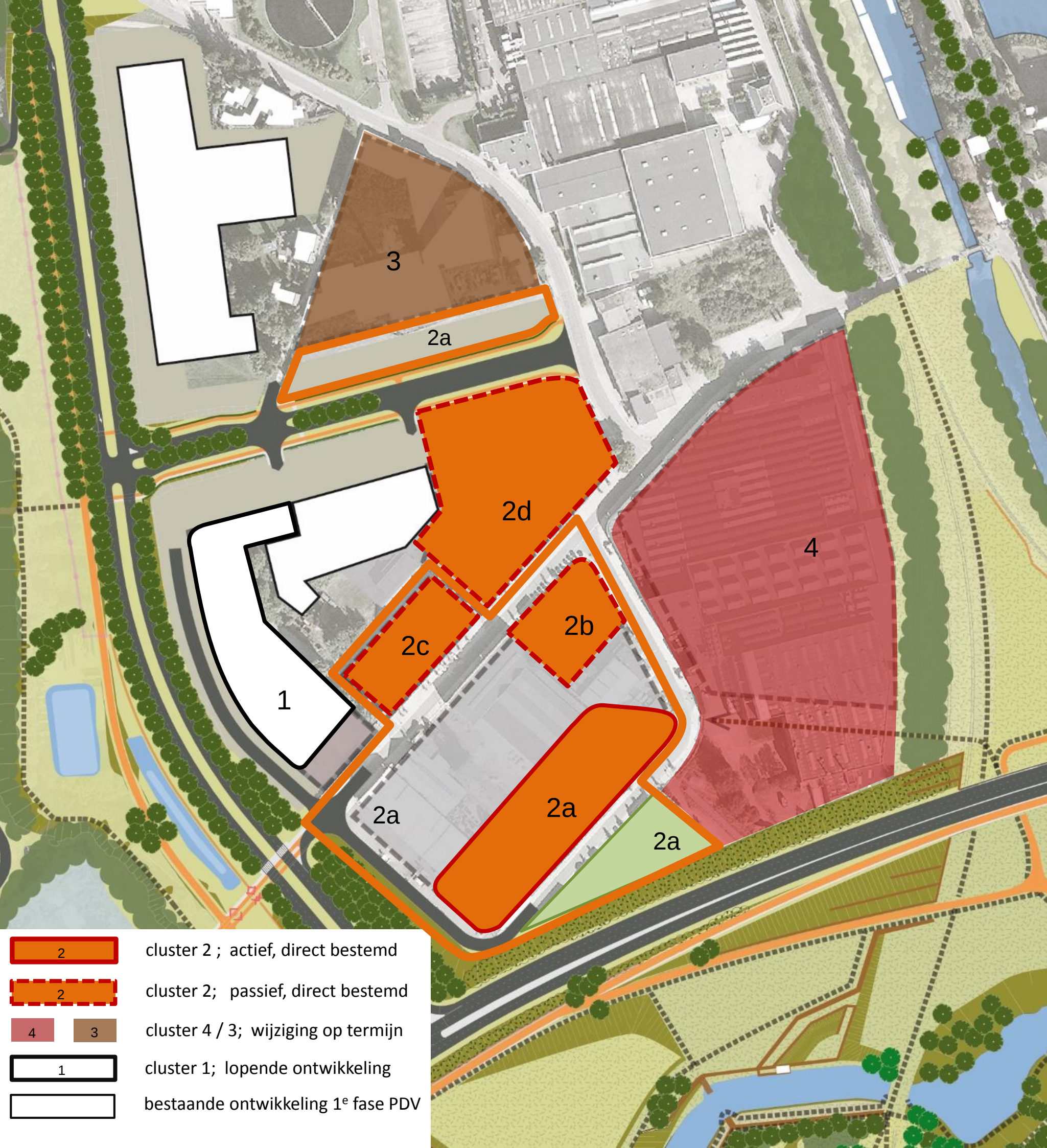
Na de vestiging van de pioniers Gamma en Praxis vormen de clusters 1 en 2a het vliegwiel van de ontwikkeling en worden als eerste tot uitvoering gebracht bij de ontwikkeling van het Retailpark Belvédère. Voor cluster 1 geldt dat inmiddels het bestemmingsplan partiële herziening Noorderbrug, retailpark Belvédère cluster 1 is vastgesteld, en de ontwikkeling in uitvoering is. Cluster 2a wordt daarom in het voorliggende plan rechtstreeks bestemd voor PDV+.

Bij de ontwikkeling van cluster 2 (2a,b,c,d) wordt gekozen voor een gedifferentieerde aanpak. Vanwege het belang van de daadwerkelijke realisatie van de centrale parkeerplaats voor de totale ontwikkeling wordt voor cluster 2a een actieve benadering gekozen. Het totale cluster 2a dient inclusief parkeerplein in één keer en als één geheel te worden ontwikkeld om het gewenste kwalitatieve eindbeeld te verkrijgen. Hiertoe wordt gewerkt met een directe PDV+ bestemming (PDV, leisure en horeca) en een verkeersbestemming en worden de huidige functies wegbestemd. De clusters 2b, 2c en 2d krijgen een ontwikkelingsgerichte transformatie bestemming, waarbij het huidige gebruik gecontinueerd kan worden, en waarbij de verruimde bestemming PDV+ (PDV, leisure en horeca) of PDV-gerelateerde bedrijvigheid op termijn en naar behoefte gerealiseerd wordt.

De clusters 3 en 4 behouden de bedrijfsbestemming. Deze worden slechts middels een wijzigingsbevoegdheid omgezet naar PDV+.

Tot de ontwikkeling van cluster 3 en 4 behoren ook de noodzakelijke aanpassingen in de verkeerstructuur. Daarnaast dienen de groenstructuren en parkeerterreinen binnen de clusters gerealiseerd te worden. De ontwikkeling van de plandelen cluster 3 en 4 dient ook bij te dragen aan de gewenste doelstelling van een gedifferentieerd aanbod. Vanwege de relatie met de binnenstad heeft ontwikkeling van cluster 4 prioriteit boven cluster 3; bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gaat cluster 4 voor.

illustratie clusters



	cluster 2 ; actief, direct bestemd
	cluster 2; passief, direct bestemd
 	cluster 4 / 3; wijziging op termijn
	cluster 1; lopende ontwikkeling
	bestaande ontwikkeling 1 ^e fase PDV

Mogelijke ontwikkeling Cluster 4; tussenfases

mogelijke ontwikkeling cluster 4

Vanwege het belang van de verbinding van het Retailpark Belvédère met de binnenstad zijn de mogelijkheden om het kralensnoer te realiseren nader onderzocht. De mogelijkheden hangen sterk samen, en zijn volgend op, de ontwikkeling van de bestaande bedrijvigheid. Gezien de lange looptijd van het omgevingsplan (20 jaar) lijkt het gerechtvaardigd uit te gaan van de volgende opties:

- bedrijf ongewijzigd
- vernieuwing en concentratie van het bedrijf op het noordelijk deel van het terrein
- eventuele verplaatsing van het bedrijf op lange termijn

Nadrukkelijk moet gesteld worden dat het modellen betreft, met als doel te onderzoeken welke ruimtelijke uitgangspunten voor de wijzigingsbevoegdheid opgenomen moeten worden.

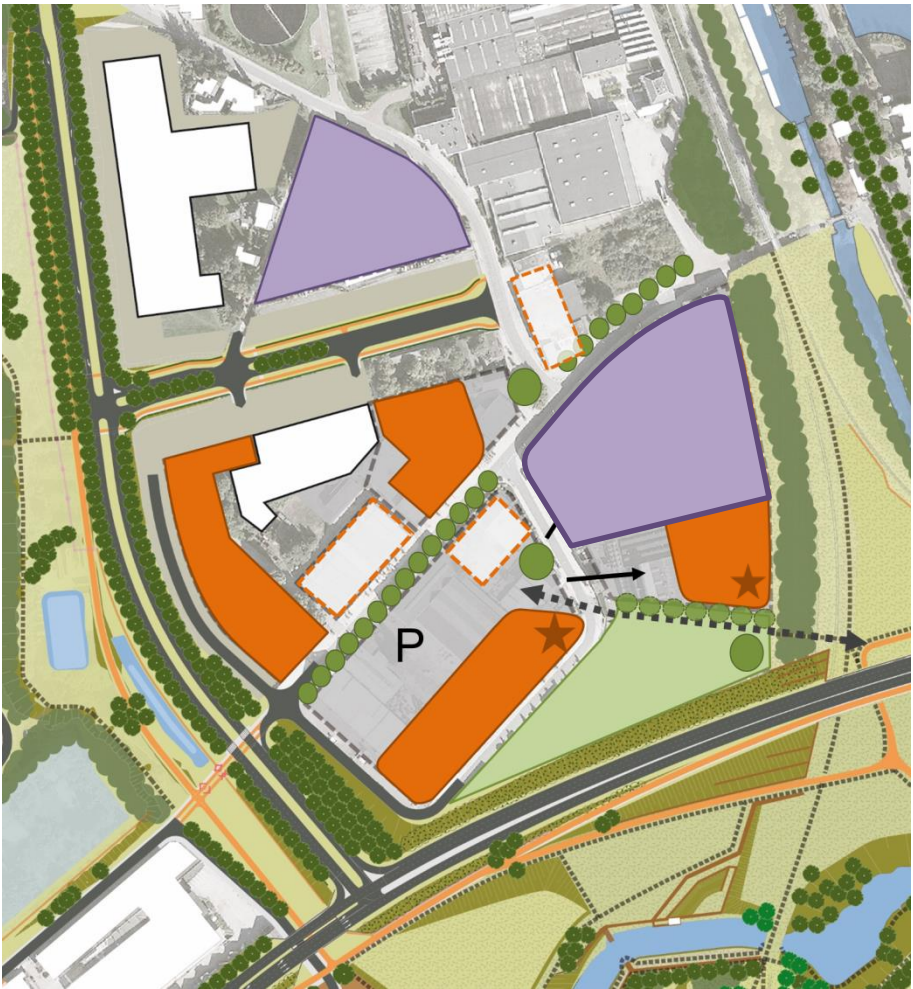
Op deze pagina zijn de opties bij gedeeltelijke herontwikkeling weergegeven.



voorfase ontwikkeling cluster 4

De relatie tussen het centrale parkeerplein en de groene voorruimte/start kralensnoer wordt in deze variant gelegd door het pleintje/koppelstuk ten oosten van Cluster 2a. Door beperkte vergroting van driehoekige voorruimte (fietsenstalling Cluster 4) is de relatie met de binnenstad minimaal vormgegeven.

Het 'koppelstuk' verbindt het centrale plein met de voorruimte langs de aanlanding. Architectonische verbijzonderingen van de hoeken en strategisch geplaatste solitaire bomen versterken oriëntatie mogelijkheden en geleiden de routes.



deelontwikkeling cluster 4

In deze subvariant komt het bestaande bedrijf tot herontwikkeling en concentreert zich op het noordelijke deel van de locatie. Expeditie en toegankelijkheid worden vanaf de Fort Willemweg gerealiseerd. Grote aandacht vraagt de uitstraling naar het zuidelijk deel van het terrein; de zichtlocatie vanaf de weg.

Het zuidelijke gedeelte van het terrein komt wel tot ontwikkeling als PDV+-locatie met bijbehorende parkeervoorziening. Groene driehoek en fiets-voetgangersverbinding / 'kralensnoer' worden gelijktijdig ontwikkeld.

Bij deze deelontwikkeling is mogelijk ook al aanpassing van het kruispunt Sandersweg-FortWillemweg aan de orde.

-  PDV+ clusters
-  PDV+ bestaande gebouwen
-  ontwikkeling op termijn
-  route naar binnenstad
-  oriëntatiepunt
-  zichtlijn

Mogelijke ontwikkeling Cluster 4; eindvarianten

Varianten ontwikkeling bij toepassing wijzigingsbevoegdheid

Hier is onderzocht wat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling bij eventuele verplaatsing van het bedrijf op lange termijn zou zijn. Nadrukkelijk moet gesteld worden dat het modellen betreft, met als doel te onderzoeken welke ruimtelijke uitgangspunten voor de wijzigingsbevoegdheid opgenomen moeten worden.

Bij beide modellen wordt de groene driehoekige voorruimte en de route naar de binnenstad volledig gerealiseerd. De verhouding bebouwingsvlak – parkeerplein is in beide modellen ongeveer 50%-50%. En bij beide modellen is aanpassing van het kruispunt Sandersweg-FortWillemweg aan de orde om het verkeer goed af te kunnen wikkelen.

Op deze pagina zijn de opties bij volledige herontwikkeling op lange termijn weergegeven. Deze opties zijn vertaald naar, en opgenomen als, regels in deel 2. Indien er bij wijziging slechts een gedeelte van de locatie ontwikkeld wordt, dan dient er in de lijn van deze opties een nieuwe beleidsregel vastgesteld te worden.

-  PDV+ clusters
-  PDV+ bestaande gebouwen
-  ontwikkeling op termijn
-  route naar binnenstad
-  oriëntatiepunt
-  zichtlijn



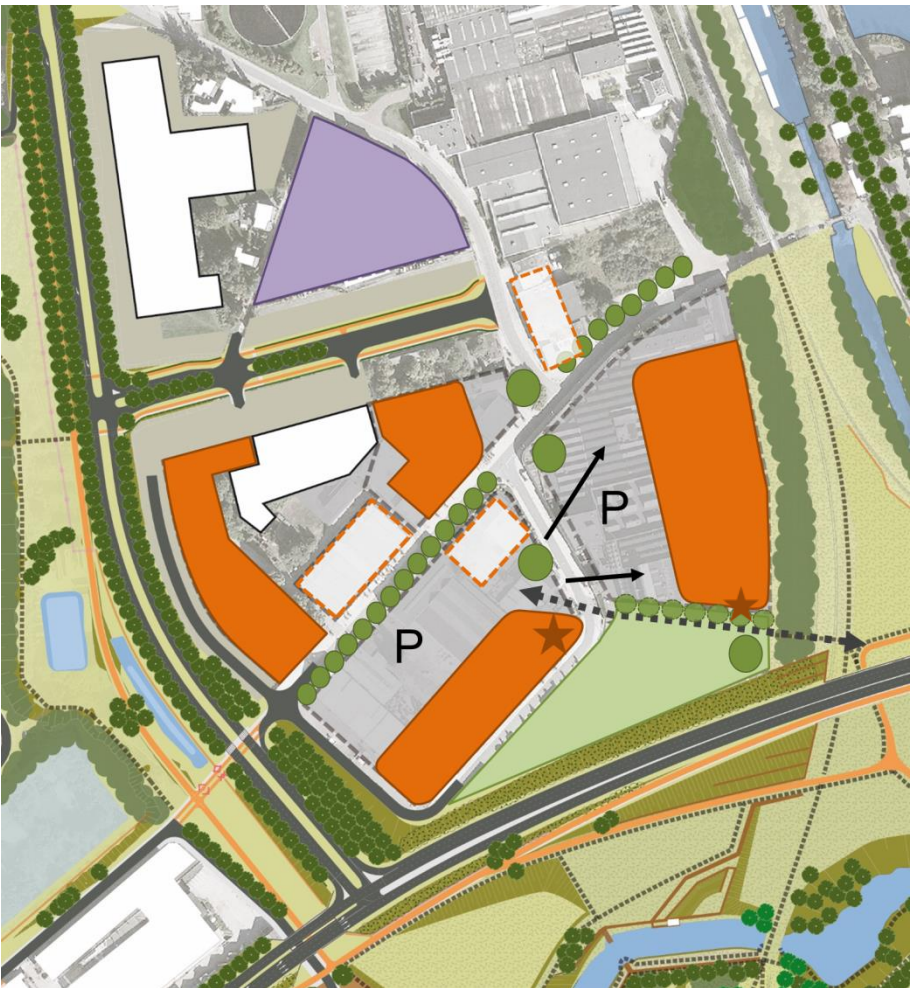
gehele ontwikkeling
zuidelijke variant cluster 4

Bij de wijziging van bedrijfsbestemming naar PDV+/leisure bestemming wordt in deze variant het gebouw van cluster 4 aan de zuidzijde gesitueerd. Hierdoor komt het bijbehorende parkeerterrein aan de Fort Willemweg te liggen.

Door vergroting van driehoekige voorruimte is de relatie met de binnenstad nu direct en optimaal. Deze ruimte wordt maximaal begrensd door het nieuwe gebouw van cluster 4. Qua architectuur mag dit geen achterzijde worden. Ter versterking van de oriëntatie vanuit de stad kan de kop van het gebouw architectonisch benadrukt worden.

De relatie tussen Retailpark en de groene voorruimte/start kralensnoer wordt gelegd door het pleintje/koppelstuk ten oosten van Cluster 2a. Door de begeleiding (wandvorming) aan drie zijden met nieuwe functies wordt het pleintje optimaal begrenst. Het 'koppelstuk' verbindt zowel de verschillende fases als het centrale plein met de voorruimte langs de aanlanding.

Architectonische verbijzonderingen van de hoeken en strategisch geplaatste solitaire bomen versterken oriëntatie mogelijkheden en geleiden de routes.

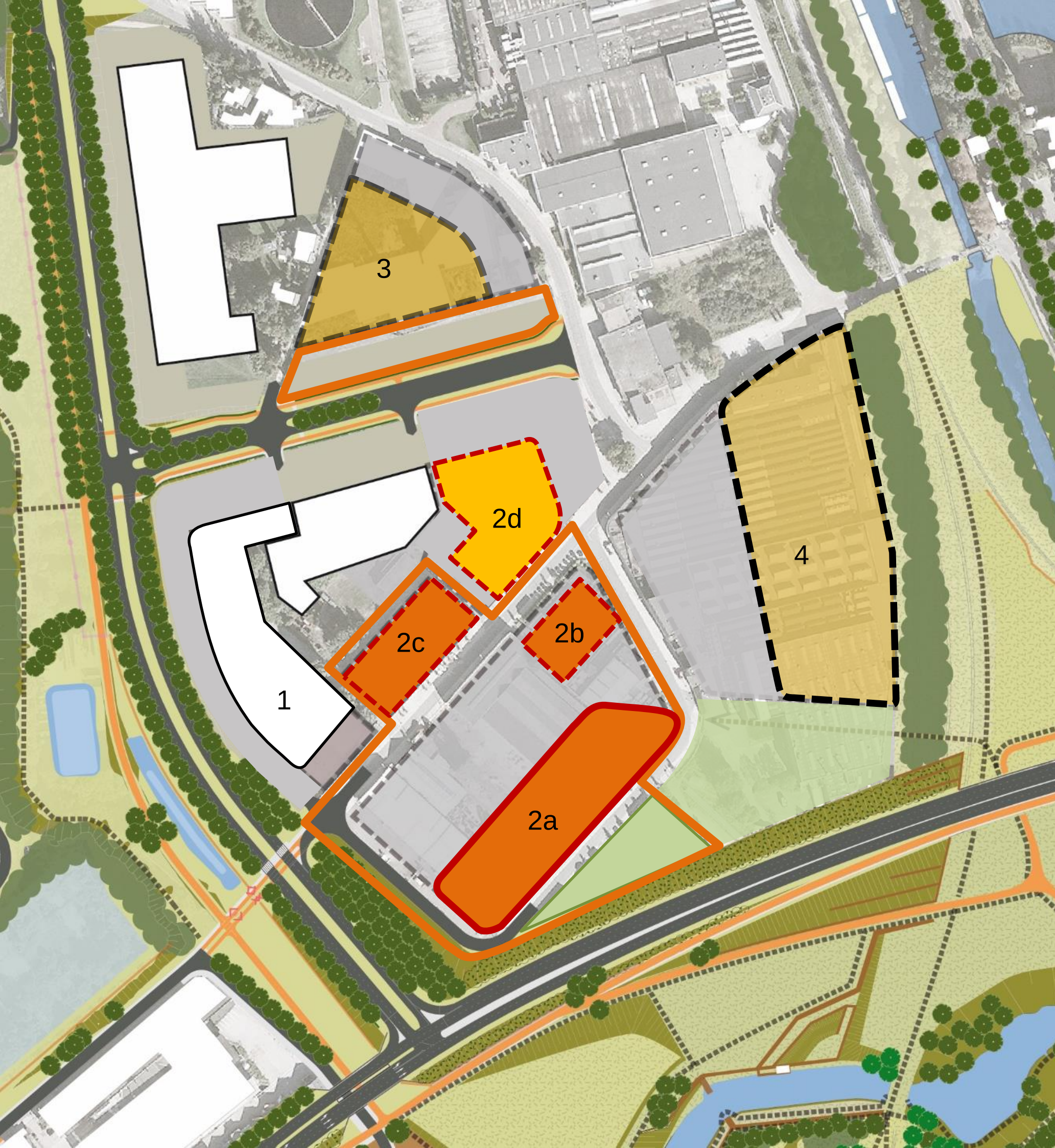


gehele ontwikkeling
oostelijke variant cluster 4

Bij de wijziging van bedrijfsbestemming naar PDV+/leisure bestemming wordt in deze variant het gebouw van cluster 4 aan de oostzijde gesitueerd. Hierdoor komt het bijbehorende parkeerterrein tussen cluster 2 en 4 aan de Baron Des Tombeslaan te liggen.

Het gebouw vormt een wand naar het parkeerterreinzijde toe en maakt 'kop' naar de 'groene driehoek' aan de zuidzijde. Ook in dit geval legt het pleintje/'koppelstuk' ten oosten van Cluster 2a de relatie tussen beide clusters.

Door de grotere ruimte tussen de gebouwen is er meer zicht op het parkeren en de hoofdentrees van cluster 4. Commercieel gezien kan dit voordelen hebben. De ruimtelijke begrenzing van pleintje en driehoekige voorruimte is minder sterk. Daarom wordt in ieder geval het fiets-voetpad van het 'kralensnoer' over de gehele lengte begeleid met een bomenrij. Een solitair gebouwtje op de hoek van de kavel met een aantrekkelijke publieksfunctie werkt ook ruimte versterkend.



Uitwerking parkeren

(samenvatting; voor kwantitatieve en kwalitatieve uitwerking zie beleidsregel Parkeren en Duurzaamheid Retailpark Belvédère)

Het parkeren behorende bij de te ontwikkelen functies dient sluitend binnen de clusters te worden opgelost, conform de eerder beschreven motief 5 / 3 parkeerpleinen en motief 6 / parkeren voor de deur. Omdat het centrale parkeerplein bij cluster 2 (a,b,c) de grootste diversiteit aan mogelijke functies kent en de parkeerdruk het sterkst kan fluctueren, is de oplossingsruimte daar vergroot tot het cluster als geheel (oranje contour in tekening). Naast het centrale (en collectieve) parkeerplein (2a,b,c) behoren ook de aanliggende straten en de parkeerlocatie langs de Pontonniersweg tot de oplossingsruimte.

Op basis van aannames ten aanzien van het te realiseren programma PDV+ per cluster gaat het daarbij globaal om de onderstaande parkeeraantallen. Om een indicatie te krijgen is voor de gebieden met een wijzigingsbevoegdheid een is gemiddelde norm van 2,9 pp/100m2 bvo. als rekennorm aangehouden. Bij daadwerkelijke ontwikkeling wordt de parkeereis per cluster vastgesteld op basis van de functie-gerelateerde parkeernorm zoals vastgelegd in het bestemmingsplan en nader uitgewerkt in de beleidsregel Parkeren en Duurzaamheid Retailpark .

Dit leidt tot de onderstaande aannames voor parkeren op maaiveld om de omvang van de parkeeropgave inzichtelijk te maken. Bij het vastleggen van de bouwvlakken is met deze opgave voor maaiveld parkeren rekening gehouden. Bij intensivering van de functies (hogere norm door aard van functie) of vergroten van het programma bij 2a dient parkeren nog steeds binnen de clusters opgelost te worden, maar dan is een gebouwde voorziening (parkeren in of op het gebouw van het betreffende cluster) nodig.

Op het terrein/maaiveld binnen het cluster:

cluster 2d	= ca. 130
cluster 3	= ca. 140
cluster 4	= ca. 275

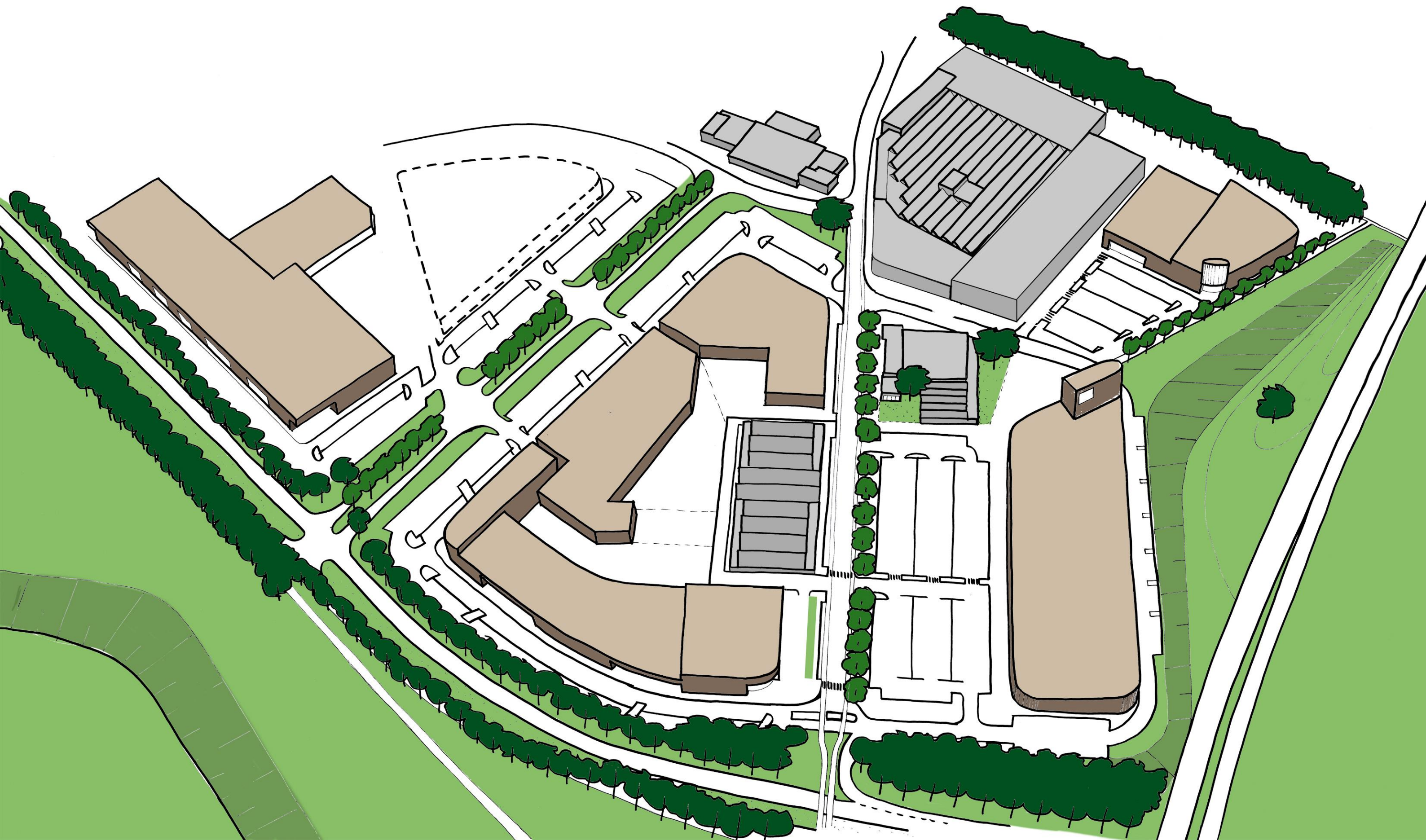
Binnen contour van cluster2 als geheel, op maaiveld
cluster 2a +2b +2c = ca. 500

illustratie parkeren

-  parkeren gebouwen binnen eigen cluster op eigen terrein
-  parkeren deelclusters (2a+2b+2c) centraal (en collectief) binnen begrenzing

2 bindende beleidsregels

Retailpark Belvédère



deelaspecten en (spel-)regels

algemeen

- ruimtelijke kwaliteit
- bebouwing – bouwmassa
- beeldkwaliteit / architectuur
- programma verdeling

en cluster-specifiek

In dit hoofdstuk wordt de kwalitatieve en kwantitatieve uitwerking van de gebiedsontwikkeling beschreven en geïllustreerd. En worden de stedenbouwkundige eisen geformuleerd.

Allereerst worden de aspecten die betrekking hebben op de kwaliteit van de ontwikkeling van het geheel en die randvoorwaarden stellen aan de uitwerking van de verschillende (gebouw-)delen beschreven. Deze worden beschreven onder de koppen: ruimtelijke kwaliteit, bebouwing/bouwmassa en beeldkwaliteit. De daaruit voortvloeiende eisen ten aanzien van samenhang en openbare ruimte, de ligging van de entrees, oriëntatie en uitstraling bebouwing, rooilijnen, bouwvlakken en bouwhoogtes worden in samenhang beschreven en getoond.

Voor de clusters 3 en 4 zijn de randvoorwaarden aangegeven die bij wijziging van de bestemming taakstellend zijn voor de beoogde ontwikkeling. Daarbij wordt gewerkt met verschillende varianten; zo zijn voor cluster 4 verschillende posities van het bouwvlak mogelijk (zie ook ruimtelijk motief 3).

Als laatste wordt een overzicht gegeven van de globale toedeling van de onder de bestemming Detailhandel vallende functies / bestemmingen (PDV+/leisure) als programma voor de clusters.

Tezamen zijn dit de (spel-)regels voor de ontwikkeling van de verschillende deelprojecten of clusters. In hoofdstuk 2.2 worden ze nog eens per cluster samengevat onder de koppen lagen/programma, verkeer, stedenbouw, beeldkwaliteit/architectuur en buitenruimte/groen, zodat er een zo compleet mogelijk overzicht van de eisen per ontwikkelingscluster ontstaat.

NB leeswijzer:

De beschreven algemene regels zijn bindend voor het ontwikkelingsgebied (clusters en openbare ruimte) binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Voor de terreinen/gebouwen buiten het werkingsgebied van het bestemmingsplan geldt het ook, maar alleen als aanvullende welstandscriteria bijzondere gebieden



Foto jan 2019 bestaande situatie na aanleg aanlanding Noorderbrug, fietsroute kralensnoer in aanleg



Illustratie Stedenbouwkundig plan.....



.....en het beeld voor gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid.

2.1 Deelaspecten en (spel-)regels



ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit, bebouwing/bouwmassa en beeldkwaliteit zijn aspecten die betrekking hebben op de kwaliteit van de ontwikkeling als geheel, en die randvoorwaarden stellen aan de uitwerking van de verschillende (gebouw-) delen. Uiteindelijk worden deze vertaald naar bebouwingsregels voor de verschillende clusters. De basisregels worden in het navolgende beschreven. Op de volgende pagina's zijn uitstraling, rooilijnen, oriëntatie/entrees, rooilijnen en bouwhoogtes uitgewerkt. Voor beeldkwaliteit worden referentiebeelden gegeven.

samenhang en contrast gebouwen

Het is nadrukkelijk de bedoeling dat de nieuwe gebouwen van het Retailpark Belvédère stedenbouwkundig en architectonisch samenhang vertonen. De ordening van de bouwmassa's, de uitwerking van de architectuur en de materiaalkeuze worden daartoe als middelen ingezet.

Samenhang in de totale gebiedsontwikkeling wordt verkregen door inzet van een beperkt aantal architectonische middelen bij de nieuw te ontwikkelen gebouwen (1,2a,2d,3 en 4) en leidt tot de beeldkwaliteit 'uniform hedendaags' (zie uitwerking bij beeldkwaliteit):

- eenvoudige vorm van de hoofdvolumes
- continue goot- en rooilijnen, zonder verspringingen
- afgeronde hoeken hoofdbouwmassa als thema
- accentuering entrees en oriëntatiepunten.

De gebouwen van cluster 1, 2d en 3 zoeken qua hoogte en architectuur aansluiting bij de reeds gerealiseerde en in aanbouw zijnde bouwmarkten. Zij zijn onderdeel van, en geven vorm aan, grotere bouwblokken bestaande uit meerdere gebouwen.

Het gebouw op de zichtlocatie aan de Noorderbrug (cluster2a) en het gebouw van cluster 4 (bij wijziging) dienen ontworpen te worden als solitair (alzijdig, 1 gebouw met 1 architectuur) en dienen voldoende massa (lengte x diepte x hoogte) te krijgen om ruimtevormend te kunnen zijn. Een hoogte accent draagt bij aan de oriëntatie in en naar het gebied. In de regels per cluster is dit nader uitgewerkt

In contrast met de grootschaligheid en uniformiteit wordt beoogd een aantal van de architectonisch interessante bedrijfsgebouwen (2b en 2c) te behouden. Deze gebouwen vormen ruimtelijke accenten, lenen zich voor kleinschalige of specifiekere invulling, en maken de locatie voor de bezoeker interessanter. Als de gebouwen toch vervangen (moeten) worden is de beeldkwaliteit voor de nieuwbouw "Eigentijds traditioneel" (zie uitwerking bij beeldkwaliteit)



ruimtelijke kwaliteit

openbare ruimte

Door de begeleidende beplanting van de Belvédèrelaan als stadsentree en de Pontonniersweg als centrale ontsluiting is een sterk ruimtelijk beeld ontstaan. Door de reconstructie van de Fort Willemweg (fietsstroken, continuïteit voetpaden en begeleiding met bomen) wordt ook deze weg een ruimtelijke drager van het plan. De bomenrij verbindt, maar kadert de parkeerpleinen ook ruimtelijk in.

Een andere belangrijke ruimtelijke drager is het groene voorplein (groen driehoek) waar de verbinding naar de binnenstad voor fietsers en voetgangers, de rijgdraad van het 'kralensnoer', langs loopt. Voor het goed functioneren van de verbinding moet deze veilig en aantrekkelijk zijn. Daartoe moet de route voldoende maat hebben ; een 6 (3,5+0,5+2) meter breed fiets- en voetpad in ruime groene setting. De route langs het (fiets-)pad wordt begeleid met een rij bomen ter verhoging van de verblijfskwaliteit. Daarnaast is het van belang dat er een duidelijke zichtrelatie ontstaat tussen de onderdoorgang naar het Frontenpark en het groene voorplein met de gebouwen.

De belangrijkste entree vanuit de richting van de binnenstad (Sphinx/Frontenpark) wordt vormgegeven middels een driehoekig pleintje, het 'koppelstuk', tussen de te ontwikkelen deellocaties. Dit pleintje heeft meerdere functies die in de inrichting tot uiting moeten komen: het ontsluit de PDV-locatie, het verbindt de deelontwikkelingen, en daarnaast moet het zich ontwikkelen tot een verblijfs- en ontmoetingsplek toegankelijk tijdens winkeltijden. Er wordt in ieder geval niet op geparkeerd, geladen of gelost. En er vind ook geen opslag op plaats. Het is wel de ideale plek voor een terras, een grote bank onder de boom, een speel toestel, een kunstwerk etc. Geschetst is het ideale eindbeeld waarbij het pleintje aan alle zijden begrenst wordt door wanden. Eventueel zou aan de oostzijde, bij toepassing wijzigingsbevoegdheid cluster 4, de pleinwand vervangen kunnen worden door een bomenrij of een meer solitair liggend gebouwtje.

De terreininrichting van de parkeerpleinen middels beplanting, straatmeubilair en bestratingsmateriaal dient de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van het gebied te versterken. Voldoende brede voetgangersverbindingen (≥ 3 meter) langs de entreezijdes van de gebouwen zijn daar een onderdeel van. Op de parkeerterreinen worden naast verlichting en aanduiding voor de entree geen gebouwde voorzieningen toegevoegd. Eventuele stallingen voor fietsen, winkelwagens etc. worden in de gebouwen geïntegreerd. De richtlijnen van het CROW en het handboek Openbare Ruimte van de gemeente Maastricht zijn taakstellend voor maatvoering en kwaliteit van wegen, (parkeer-) terreinen en paden.

ruimtelijke kwaliteit

Twee beeldkwaliteiten

Hier wordt met een formulering van de gewenste beeldkwaliteiten een kader geschetst waarmee de WMC (welstands- en Monumentencommissie) bouwaanvragen kan toetsen. Als bedrijventerrein had het gebied als toetsingskader B1/ Industrieterrein. Omdat het is een nieuw te ontwikkelen zichtlokatie betreft, is een hogere kwaliteit vereist dan bij de bestaande gebouwen uit B4 / PDV en GDV. Daarom wordt in deze beleidsregel een meer gedetailleerde beeldkwaliteit met aanvullende eisen beschreven. Bij toetsing door de Welstands- en monumentencommissie moet onderhavig document worden gezien als een beeldkwaliteitsplan voor een bijzondere gebied, zoals de welstandsnota 'Welstand, maatwerk in kwaliteit' uit februari 2018 er meerdere kent.

De specifieke welstandscriteria worden hier weergegeven. De algemene welstandscriteria en de relevante bijzondere criteria (recame, verlichting en vlaggen) blijven onverminderd van kracht indien /voor zover deze beleidsregel daarin niet voorziet.

algemene welstandscriteria/beoordelingsaspecten

Een gebouw voldoet aan 'redelijke eisen van welstand' als het tegemoetkomt aan een aantal verwachtingen en/of uitgangspunten. Deze hebben betrekking op:

- de relatie van het gebouw met de omgeving;
- de (architectonische) kwaliteit van het gebouw op zich;
- de gebruikte materialen, detaillering en kleurstelling.

bebouwing en omgeving

1 Een gebouw moet een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte in de stad of het landschap. Hoe groter de openbare betekenis van een gebouw, dus hoe meer het door mensen wordt gebruikt en gezien, hoe hoger de eisen op dit gebied.

2 Elk ontwerp maakt gebruik van verwijzingen naar of overeenkomsten met bijvoorbeeld bouwstijlen, periodes uit het verleden, een bepaald gebruik of een maatschappelijke ontwikkeling. Dit moet op een zorgvuldige manier gebeuren zodat de waarnemer het gebouw kan begrijpen en plaatsen in de cultuur, geschiedenis en huidige maatschappelijke realiteit.

bebouwing op zich

3 Een gebouw moet een samenhangend geheel vormen doordat de ruimtes, volumes en vlakken in evenwichtige maatverhoudingen zijn ontworpen.

4 De verschijningsvorm van een gebouw moet een relatie hebben met het gebruik en met de manier waarop het is gemaakt.

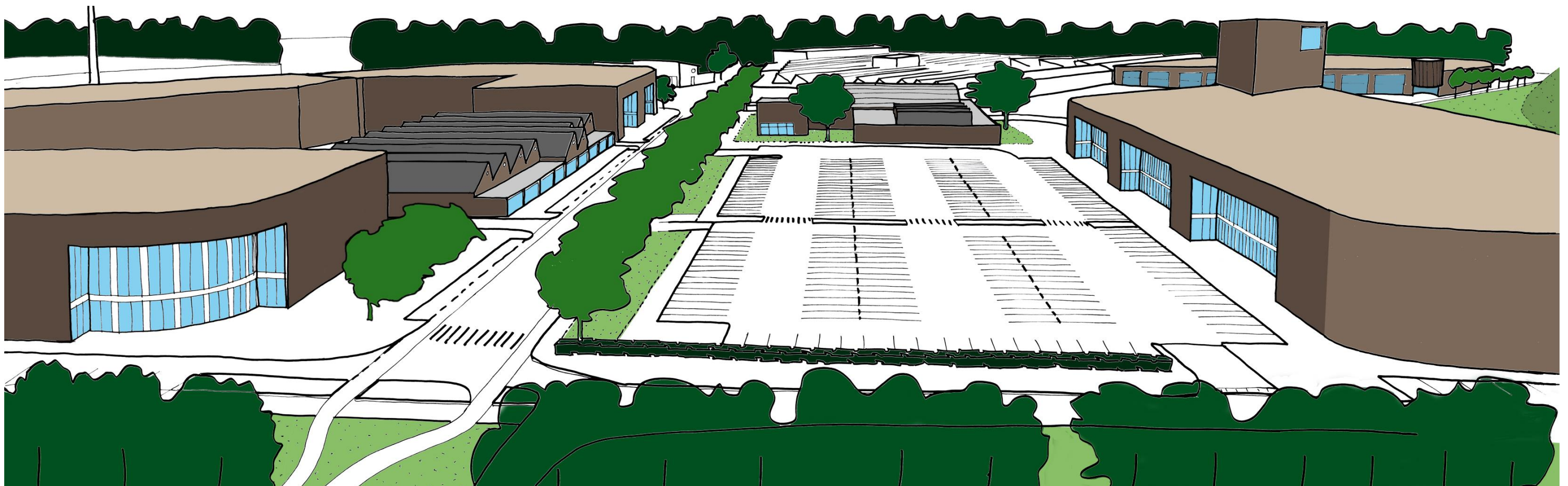
5 Het beeld van een gebouw moet een zekere structuur hebben, zonder dat de aantrekkingskracht door simpelheid verloren gaat.

materiaal, detaillering en kleur

6 Materialen, bouwkundige details en kleuren moeten het karakter van een bouwwerk ondersteunen. Ook moeten ze de ruimtelijke samenhang met de omgeving verduidelijken of versterken.

Zoals in het voorgaande aangegeven is gekozen voor het in standhouden van het contrast tussen nieuwe en bestaande bebouwing. Dit uit zich in twee beeldkwaliteiten: 'Uniform modern' en 'Eigentijds traditioneel'.

Op de volgende pagina's worden de kenmerken van beide beeldkwaliteiten geïllustreerd.



‘Uniform modern’

Qua beeldkwaliteit is het uitgangspunt bij nieuwbouw van de clusters (1,2a,2d,3 en 4) hedendaagse gebouwen te realiseren die aansluiting zoeken bij de reeds gerealiseerde bouwmarkten. Eenvoudige bewerkte volumes, gebouwd van hoogwaardige materialen, met de nadruk op doorgaande goothoogtes en accentuering van de hoeken.

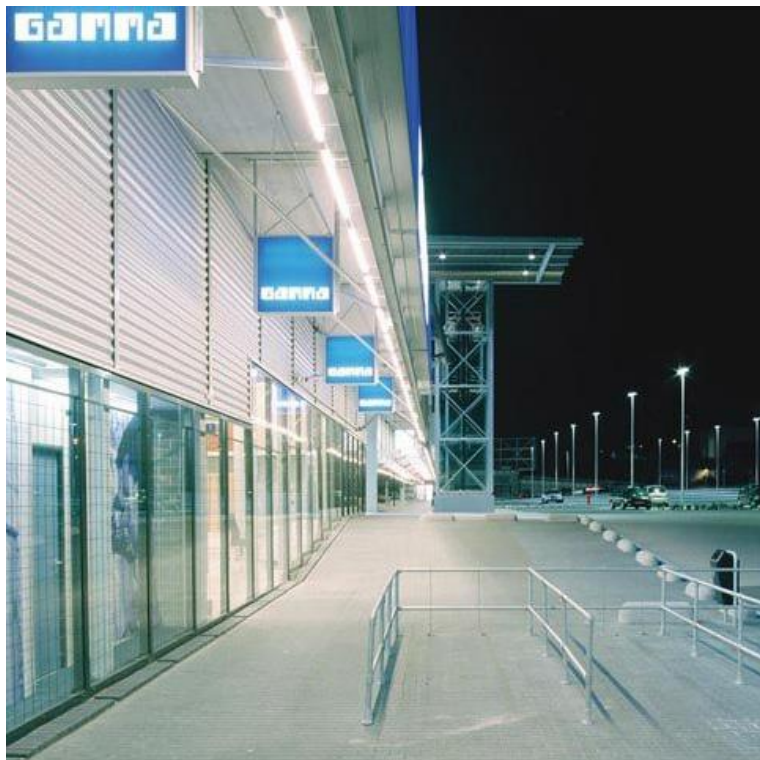
Kenmerkend voor de beeldkwaliteit “uniform hedendaags” zijn:

- eenvoudige vorm van de, grootschalige, hoofdvolumes
- continue goot- en rooilijnen, zonder verspringingen
- afgeronde hoeken hoofdbouwmassa als thema
- accentuering entrees en oriëntatiepunten
- materiaal keuze is hoogwaardig: steenachtig, houtachtig, staal, glas.
- kleurkeuze is terughoudend en met natuurlijke kleuren.
- kleuraccenten ondersteunen het architectonische beeld.

De architectonische uitwerking van de gebouwen wordt getoetst door de WMC (welstands- en Monumentencommissie). Hierbij bepaald zij o.a. de mate van uniformiteit i.r.t. de gewenste samenhang.



Bestaande bouwmarkt 1^e fase





Bestaande karakteristieke bedrijfsgebouwen

‘Eigentijds traditioneel’

In contrast met de grootschaligheid en uniformiteit wordt beoogd een aantal van de architectonisch interessante bedrijfsgebouwen (2b en 2c) te behouden. Deze gebouwen vormen ruimtelijke accenten, lenen zich voor kleinschalige of specifiekere invulling, en maken de locatie voor de bezoeker interessanter.

Als de gebouwen toch vervangen (moeten) worden is de beeldkwaliteit voor de nieuwbouw “Eigentijds traditioneel”

Kenmerkend voor de beeldkwaliteit “Eigentijds traditioneel” zijn:

- samenstelling van het gebouw uit meerdere, kleinschalige, delen
- verspringende goot- en rooilijnen
- karakteristieke dakvormen op hoofdbouwmassa als thema
- plastiek in de gevel en verfijning door detaillering
- materiaal keuze is hoogwaardig: steenachtig, houtachtig, staal, glas.
- kleurkeuze is terughoudend en met natuurlijke kleuren



Referentie beelden beeldkwaliteit “Eigentijds traditioneel”



rooilijnen en bouwvlakken

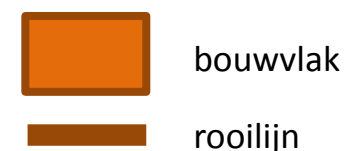
Langs de Belvédèrelaan liggen de voorgevels minimaal 18 meter vanaf de erfgrens vanwege het ruimtelijke beeld van deze stedelijke invalsroute en het parkeren op het voorterrein van de bouwlocatie. Langs de Fort Willemweg is aan de noordzijde de bestaande voorgevel rooilijn maatgevend. Voor clusters met een directe of transformatie bestemming (1 en 2 a,b,c, en d) zijn bouwvlakken bepaald waarbinnen gebouwd moet worden bij (her-) ontwikkeling. De randen van het bouwvlak vormen de wanden van de aanliggende openbaar toegankelijke ruimtes; de Belvédèrelaan, het centrale plein en de groene wig langs de aanlanding. De gevels aan de zichtzides liggen dan ook op de begrenzing van het bouwvlak, tenzij een afwijking wordt toegestaan. Bij het bepalen van de bouwvlakken is rekening gehouden met de minimaal benodigde ruimte voor verkeer en logistiek waarbinnen de totale verkeersafwikkeling, de expeditie en het parkeren moeten worden opgelost. Aan het maximale bouwvlak kan geen recht worden ontleend voor een minimaal bouwoppervlak. Intensivering van het programma kan leiden tot een aanvullend ruimtebeslag voor expeditie of parkeren. Dit dient dan binnen het bouwvlak (aan de achterzijde) opgelost te worden. Alleen bij gebouw 2a is een minimum bebouwingsoppervlak gedefinieerd (van 130x38 meter) om voldoende bouwmassa en wandvorming te verkrijgen. Voor de clusters 3 en 4 zijn bouwvlakken aangegeven die bij wijziging van de bestemming taakstellend zijn voor de beoogde ontwikkeling (bij 4 meerdere varianten mogelijk).

afstand zijdelingse perceelsgrens

Bij de zichtzides vanaf de openbare weg wordt per cluster aaneengesloten gebouwd.

De afstand van bebouwing tot de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen (daar waar deze niet tot de zichtzides behoren) bedraagt minimaal 3 meter. Middels een afwijking mag er onder voorwaarden tot in de perceelsgrens worden bebouwd.

illustratie rooilijnen en bouwvlakken





uitstraling rondom versus voorzijdes

Hoewel alle clusters (behalve 2b en 4) uit één gebouw bestaan, zijn er verschillen in de eisen die aan die gebouwen gesteld worden.

In hun architectonische uitwerking hebben de gebouwen die onderdeel van een bouwblok vormen één duidelijke voorzijde. De gebouwen moeten ook ‘om de hoek’ als voorzijde worden ontworpen indien deze vanaf de openbare ruimte inzichtelijk is. Dit geldt voor de clusters 2c en 2d. Aan de voorzijdes zijn geen erfafscheidingen hoger dan 1 meter en geen opslag toegestaan.

De clusters 2a, 2b, 3 en 4 liggen vrij in de ruimte en hebben zichtzijdes rondom. Dit vraagt een zorgvuldige uitwerking van de gebouwen in architectuur en materialisering. De clusters 2A, 2B en 3 Aan de zichtzijdes zijn geen erfafscheidingen hoger dan 1,2 meter en is geen opslag toegestaan.

De blokken van 2a en 4 hebben aan de groene voorruimte extra hoogte (minimaal 12 meter) en architectonische kwaliteit nodig, omdat zij de belangrijkste zichtzijde van het Retailpark vormen. Eventuele laad- en losvoorzieningen dienen bij deze blokken inpandig (dus in het gebouw) opgelost te worden.

Bij alle gebouwen speelt de zichtbaarheid van het dakvlak een rol door de verhoogde ligging van het Noorderbrugtracé. Bij de gebouwen dient het ‘daklandschap’ mee ontworpen te worden en dienen installaties binnen het hoofdvolume opgelost te worden. Ook indien het ‘parkeren op het dak’ betreft; het parkeren dient dan aan het zicht onttrokken te worden.

illustratie uitstraling

-   nieuw / bestaand gebouw
-  alzijdig gebouw
-  voorgevel
-  extra kwaliteit uitstraling

oriëntatie en ligging entrees

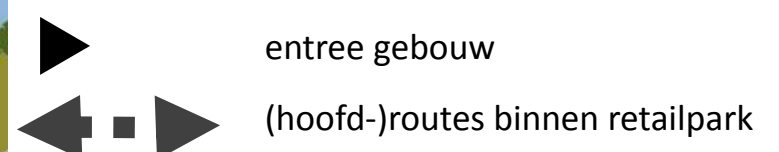
oriëntatie

De oriëntatie van de gebouwen dient naar de openbare weg plaats te vinden Dit ten behoeve van een optimale uitstraling van de bebouwing en de sociale veiligheid van belendende wegen en parkeerterreinen.

Publieksfuncties, etalages en hoofdentree's tot de gebouwen liggen aan de belangrijke openbare ruimtes; Belvédèrelaan, Pontonniersweg en Fort Willemweg. De toegangen rondom de (parkeer-)pleinen dragen bij aan de verblijfskwaliteit op de pleinen en versterken de interne routing door het Retailpark.



illustratie entree's en routes





bebouwing/bouwmassa; bouwhoogtes en accenten

hoogte

De hoogtes van de bestaande gebouwen kennen een grote verscheidenheid; globaal varieert het tussen de 6 tot 15 meter. Omdat de nieuwe bebouwing ook ruimtevormend moet zijn, worden hogere minimumbouwhoogtes voorgeschreven langs de belangrijkste ruimten. Hierdoor ontstaat ook een mooi contrast met de aanwezige beeldbepalende gebouwen. Omdat het om ruimtevorming gaat betreft de minimum eis de hoogte van de wanden aan de zichtzijde. (zie ook uitstraling). Hoogte accenten liggen in de clusters 2A en 4 die beeldbepalend zijn langs de aanlanding van de Noorderbrug.

lagen

Bebouwing is voorzien in 1, maximaal 2 bouwlagen. Het aantal lagen is per cluster opgenomen in de regels. Middels een afwijking kan daar, binnen de maximum hoogte, maximaal 1 laag bij komen ten behoeve van parkeren of ondergeschikte functies van het hoofdprogramma, zoals sanitair, installaties etc.

Voorwaarden hiervoor zijn:

- passend binnen de programmatische ontwikkeling
- voorzien in parkeren
- versterking van de ruimtelijke kwaliteit / het stedelijk beeld

Oriëntatiepunten zijn verbijzonderingen in de architectuur van het gebouw die de gewenste routes ondersteunen.

Reclamezuilen zijn kleinschalige objecten (3-4m.) die de entree naar de voorterreinen markeren.

Het 'landmark' is, als letterlijk hoogtepunt (20-30 m.), het oriëntatiepunt en symbool van het Retailpark Belvédère als geheel. Het is integraal onderdeel van de architectuur van het gebouw van cluster 2a. Eventueel kan het als neutraal object in de groene voorruimte worden geplaatst. Samen met de hoogte accenten en de beplanting helpt het landmark dan mee om de aanlanding van de Noorderbrug te 'ritmeren'. Positie en uitwerking bij het alternatief worden dan samen met stedenbouw en welstandsmonumentencommissie bepaald. Er mag geen afbreuk worden gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

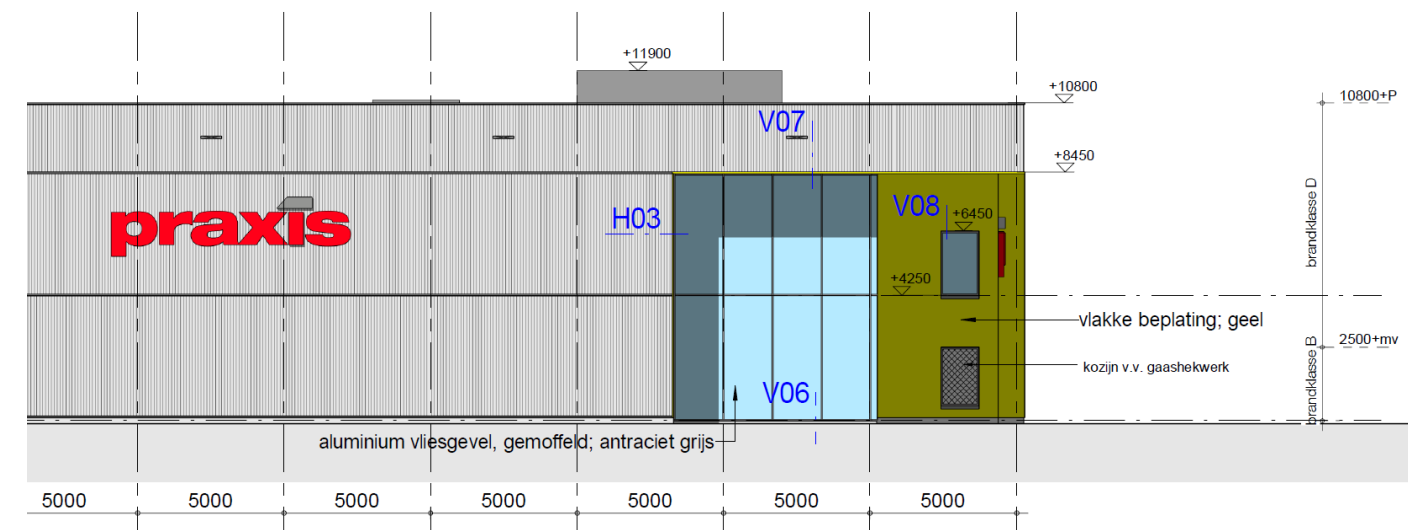
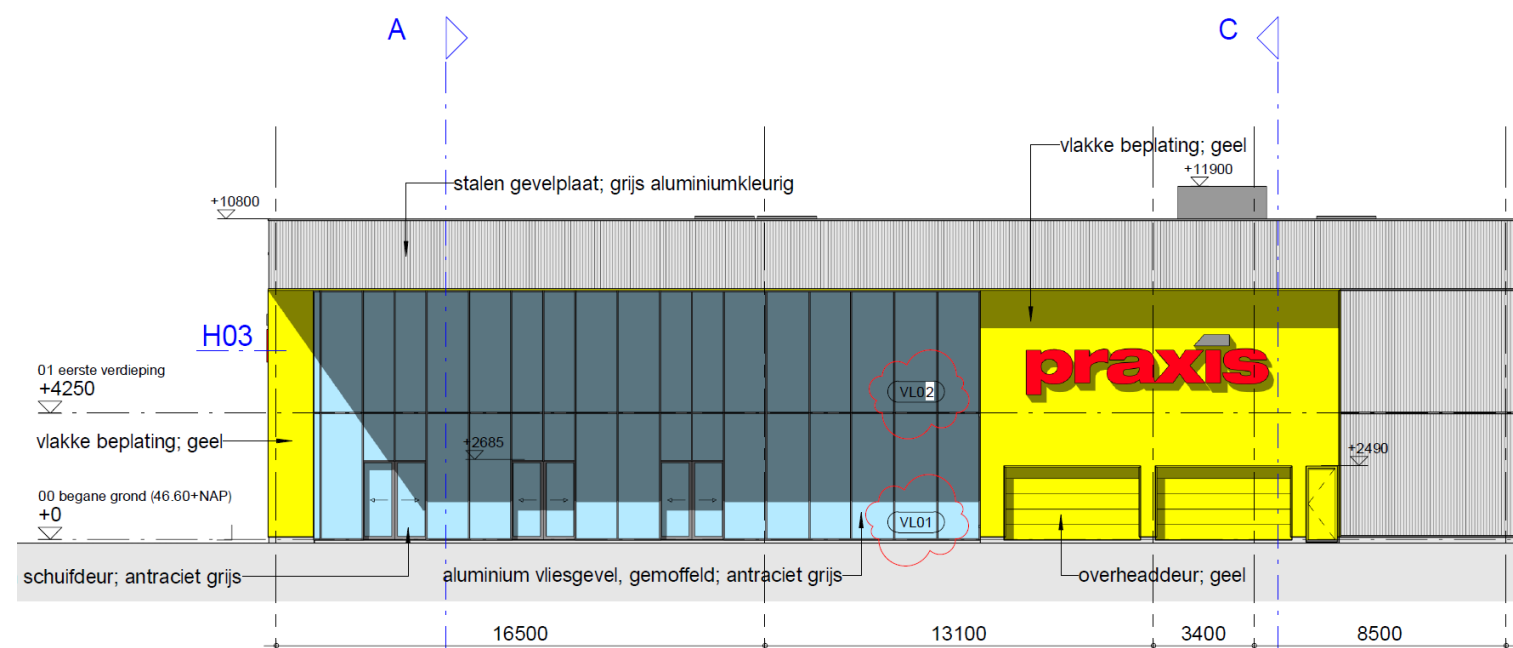
illustratie bouwmassa

(MIN-MAX.) = minimum goothoogte - maximum bouwhoogte

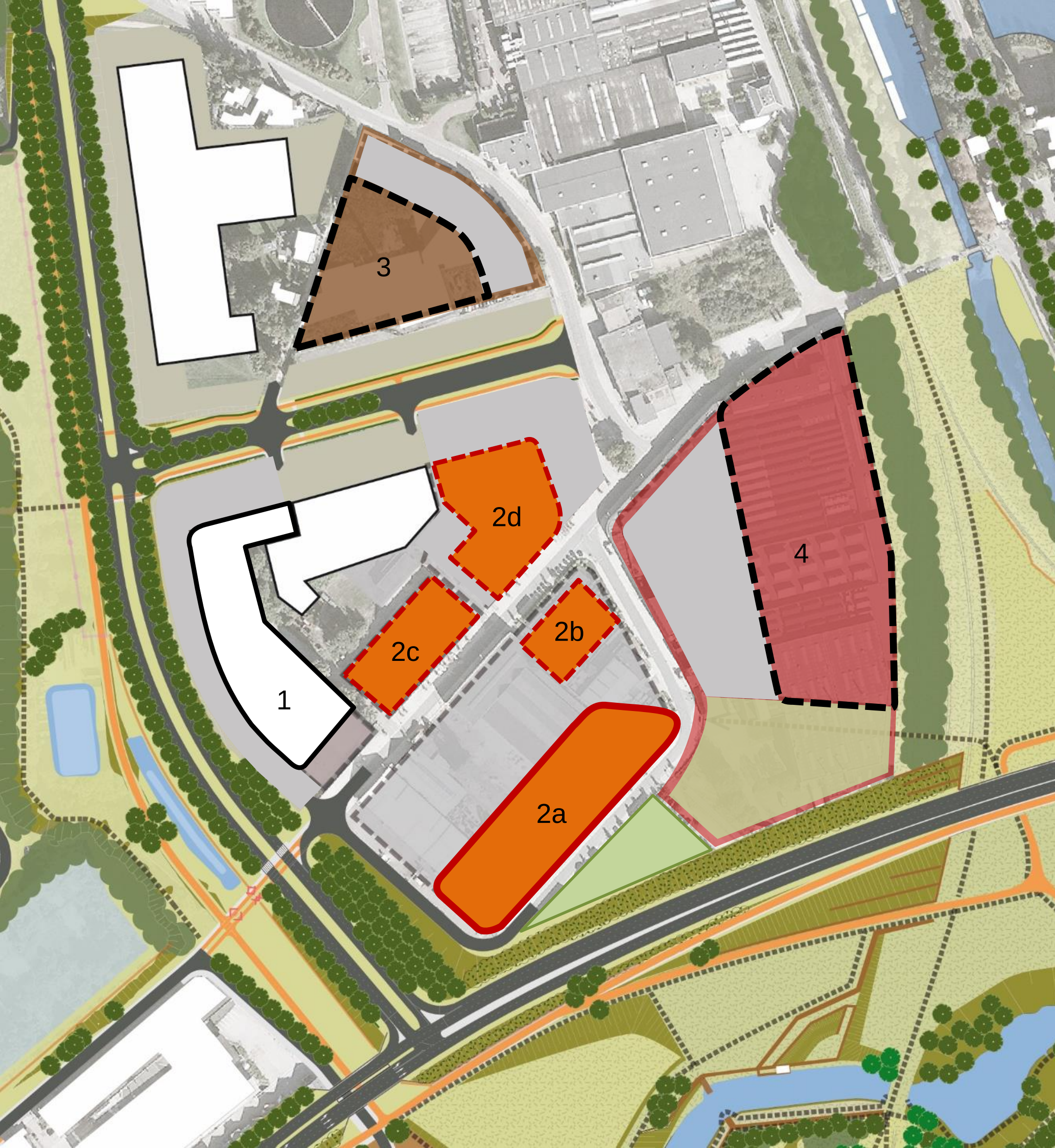
- ★ 'landmark'
- ☆ alternatieve locatie landmark bij wijziging
- ★ Oriëntatiepunten / architectonische verbijzonderingen



Referentie uniforme bouwhoogte met accenten,
en het thema van de afgeronde hoeken



Referentie integrale ontwerp oplossing door terugliggend gevelvlak
waardoor ruimte ontstaat voor entreepartij en additionele functies:
fietsenstalling, opstelruimte winkelwagens en integratie van reclame



Programmatische invulling

(toedeling; voor kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing zie bestemmingsplan Retailpark)

Er is voor gekozen de PDV+ m2 zoveel mogelijk te concentreren in cluster 1 en 2, respectievelijk langs de Belvédèrelaan en rondom het centrale parkeerplein, om zo snel mogelijk voldoende kritische massa op te bouwen voor een aantrekkelijk winkelgebied. Omdat de beschikbare winkel m2 gelimiteerd zijn, is per cluster een aantal m2 toegedeeld. Overige m2 binnen de clusters kunnen binnen de voorgestelde mix van PDV+, leisure en horeca worden aangevuld. In totaal is er ongeveer 50.000m2 te verdelen (36.000m2 wvo winkels en 15.000m2 bvo leisure).

Cluster 1 (lopende ontwikkeling)
2 bouwlagen: begane grond en deels (50%) verdieping
PDV+ / uitsluitend woonwinkels <=7500m2 wvo

Cluster 2

2a – 2 bouwlagen
totaal +/- 13.000m2 bvo
waarvan maximaal PDV+ <= 9000m2 wvo
rest leisure /horeca/bedrijf
en alleen op de verdieping

2b - 1 bouwlaag
PDV+ (winkels)/leisure/ horeca/bedrijf <=1600m2 wvo

2c - 1 bouwlaag
PDV+ (winkels)/leisure/ horeca/bedrijf <=2400m2 wvo

2d - 1 bouwlaag
PDV+ (winkels)/leisure/ horeca/bedrijf <=3300m2 wvo

Cluster 4 - 2 bouwlagen
begane grond en deels (50%) verdieping
Bedrijf of resterend PDV+(winkels) / leisure / horeca
(totaal +/- 10-15.000m2 bvo)

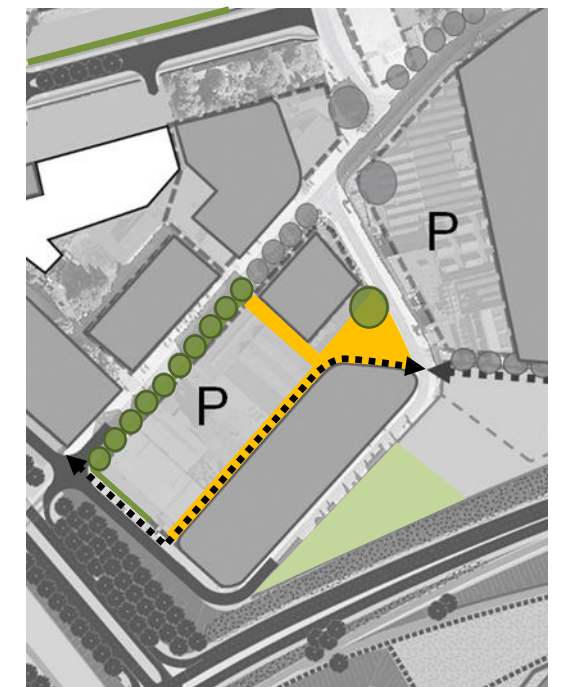
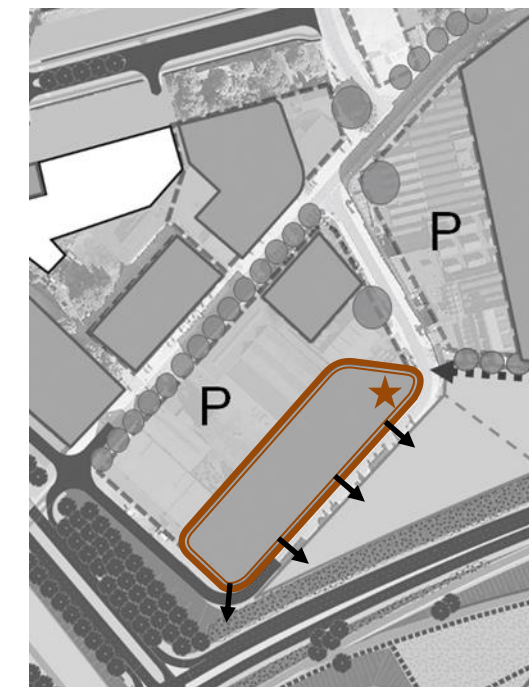
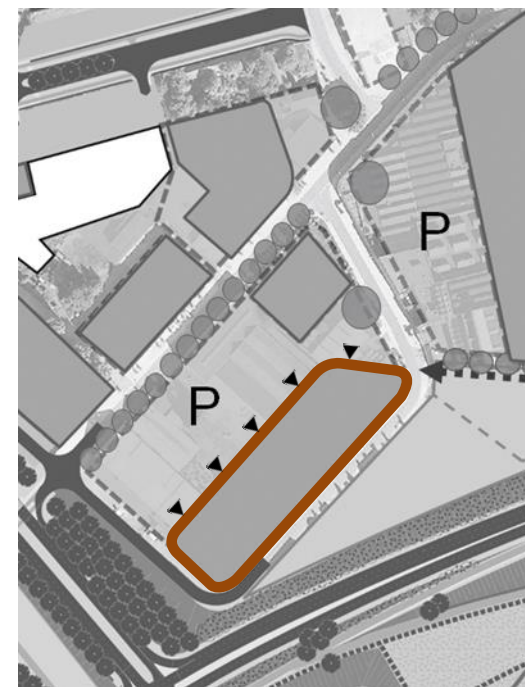
Cluster 3 - 1 bouwlaag
Bedrijf of resterend PDV+(winkels) / leisure / horeca
(totaal +/- 5000m2 bvo)

illustratie programma

-   cluster 1 (lopend) / cluster 2 (voorzien)
-   cluster 3 / cluster 4
-  bouwvlak bij wijziging
-  bestaande ontwikkeling 1^e fase PDV

2.2 (spel-)regels per cluster

Spelregels Cluster 2a



Illustratie Stedenbouwkundig plan

Lagen en Programma

bebouwingsvlak = +/- 6500 m²

programma 2 lagen =
max. 13.000 m² bvo
conform bestemming waarvan,
>=6000m² - PDV+ - <=9000 m² wvo

minimaal 10.000m² bvo realiseren om
voldoende 'kritische massa' retail
programma te realiseren.

PDV+ op volledige begane grond
verplicht

Eventueel extra laag uitsluitend t.b.v.
parkeren in gebouw of op het dak

Verkeer

1. herprofilen Fort Willemweg (o.a. aanleg fietsstroken, trottoirs, inritten en bomenrij) en Baron Des Tombeslaan (trottoirs en evt. haaksparkeren)
2. optimaliseren aansluiting vanaf Belvédèrelaan (verlengen afslagstrook, heraanleg kruispunt)
3. ontsluiting parkeerterrein vanaf Fort Willemweg en Baron Des Tombeslaan-west
4. parkeren deels voor de deur op collectief parkeerplein Fort Willemweg, piek belasting deels op afstand.
5. parkeerbehoefte 2A boven de 300 plaatsen oplossen binnen het gebouw/op het dak
6. bevoorraden vanaf Barron Des Tombeslaan

Stedenbouw

1. alzijdig georiënteerd gebouw met wandvorming (>=130m) langs Barron Des Tombeslaan en langs parkeerplein Fort Willemweg
2. volledig aaneengesloten bebouwen minimaal bebouwingsvlak (>=38x130m) vanaf zuidelijk hoekpunt bouwvlak
3. hoogte bouwmassa past bij schaal grootschalige infra Hmin pleinzijde= 10, Hmin zijde groene driehoek/aanlanding = 12, Hmax =15
4. peilverschil Baron Des Tombeslaan en parkeerplein oplossen binnen gebouw.
5. entrees aan centrale parkeerplein en kop oostzijde/pleintje

Afwijking 1; hoogte gootlijn maximaal 2 m. lager, mits stedenbouwkundig en architectonisch beeld niet achteruitgaat.

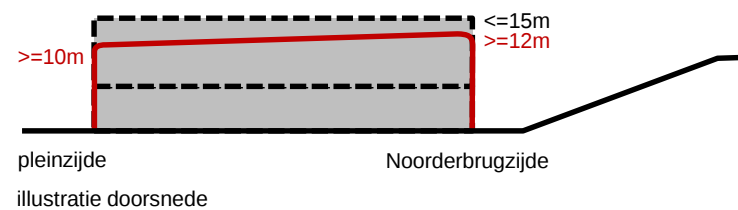
Afwijking 2; niet bouwen in rooilijn pleinzijde Fort Willemweg/ verkleinen bouwvlak, indien noodzakelijk voor parkeren of verblijfskwaliteit

Beeldkwaliteit/architectuur

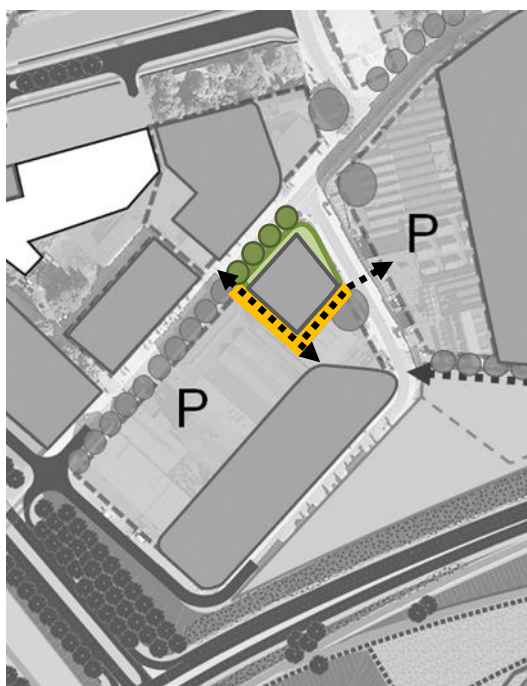
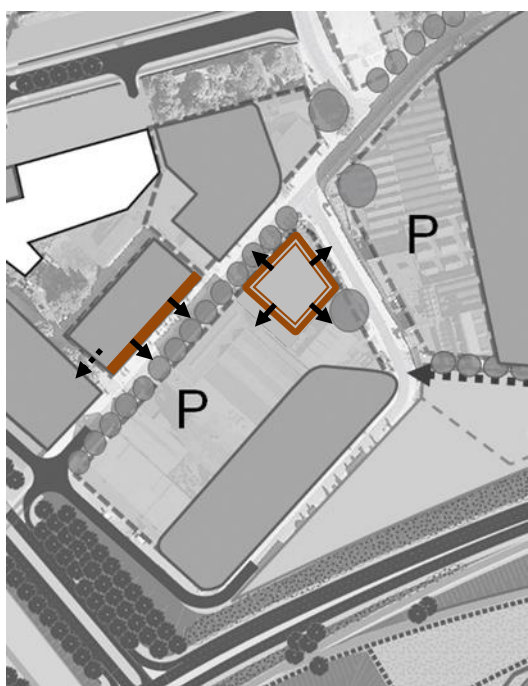
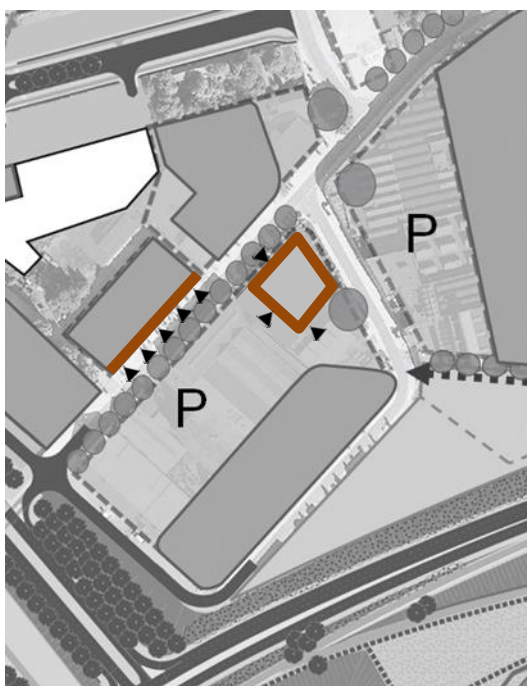
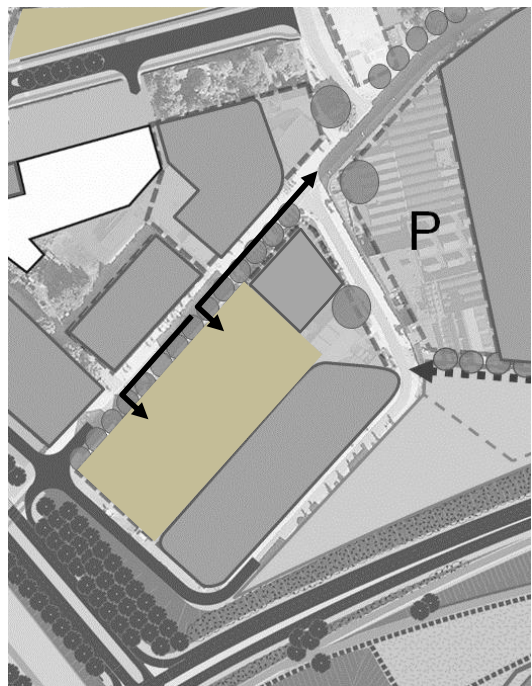
1. 1 architectuur (uniform hedendaags) voor het totale gebouw, plastic opbouwen vanuit eenvoudige volumes, afgeronde hoeken rondom
2. integreren expeditieruimte in het gebouwde totaal volume
3. Dakvlak behandelen als 5^e gevel (vanwege inzichtelijkheid vanaf aanlanding)
4. eventueel parkeren op het dak omzomen met gesloten rand van minimaal 1,5meter hoog als onderdeel van gevel architectuur
5. architectonische accent bij kop richting 'kralensnoer' als oriëntatie punt
6. eventueel 'landmark' tot 30 meter als alternatief voor punt 5 / architectonisch accent
7. geen zichtbare sprongen in verder continue gootlijn
8. integreren reclame voering individuele winkels/bedrijven
9. hoogwaardige materialen en terughoudende, natuurlijke kleuren

Buitenruimte/groen

1. deel ten zuiden van Barron Des Tombeslaan omvormen tot groene driehoek als onderdeel van stadsentree en 'kralensnoer'
2. randen van parkeerterrein inrichten als riante verbindende voetgangersroutes
3. pleintje/'koppelstuk' inrichten als openbaar toegankelijke ruimte met verblijfskwaliteit (geen parkeren, opslag of laden en lossen)
4. begeleidende bomenrij langs Fort Willemweg. Solitaire boom op pleintje.
5. parkeerterrein afzomen met haag 70-100cm hoog
6. evt. erfafscheiding zijde openbare weg max 120cm hoog.
7. materiaal bestrating; rijlopers asfalt, parkeervakken (grasbeton-) klinkers, trottoirs 30x30 tegels
8. verlichting langs wegen. Op parkeerplein in midden parkeerstroken, masten 6m hoog, h.o.h 20-25m



illustratie aanzicht aanlanding Noorderbrug



Illustratie Stedenbouwkundig plan

Lagen en Programma

- 2b**
bebouwingsvlak = +/- 2240 m2
programma = 1 laag conform
bestemming , waarvan
PDV+<=1600 m2 wvo
- 2c**
bebouwingsvlak = +/- 2680 m2
programma = 1 laag conform
bestemming , waarvan
PDV+<=2400 m2 wvo

Verkeer

1. ontsluiting vanaf Fort Willemweg
2. parkeren 2b en 2c op collectief parkeerplein Fort Willemweg. Piek belasting deels op afstand. Parkeerbehoefte bepalen op basis van programma en Beleidsregel parkeren.
3. langsparkeren in vakken voor kortparkeren evt. voor 2C
4. bevoorraden vanaf Des Tombeslaan (2B) en Sappeursweg (2C)

Stedenbouw

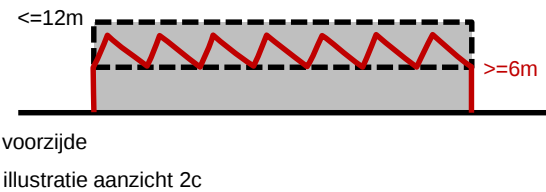
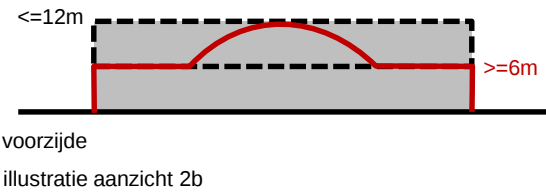
- 2B**
1. alzijdig georiënteerd, vrijliggend gebouw of huidig gebouwen complex
 2. hoogte bouwmassa Hmin = 6, Hmax =12
 3. minimaal entree en/of publieksfunctie aan centrale parkeerplein en zuidzijde/pleintje
- 2C**
1. wandvorming langs Fort Willemweg
 2. hoogte bouwmassa Hmin = 6,, Hmax =12
 3. (meerdere) entrees aan Fort Willemweg

Beeldkwaliteit/architectuur

1. behoud en hergebruik van bestaande karakteristieke industriële gebouwen
2. bij (noodzakelijke) herontwikkeling op bestaande gebouw geïnspireerde architectuur hanteren: samengesteld bouwcomplex, geleding bouwmassa, industriële dakvormen
3. integreren reclame voering individuele winkels/bedrijven
4. hoogwaardige materialen en terughoudende, natuurlijke kleuren

Buitenruimte/groen

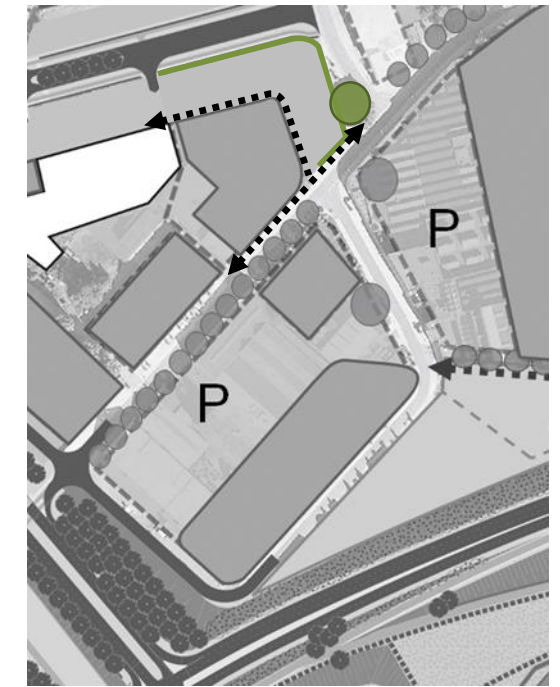
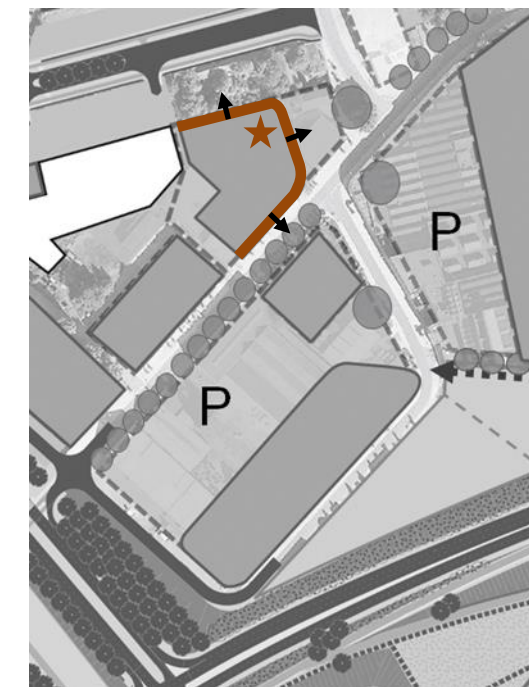
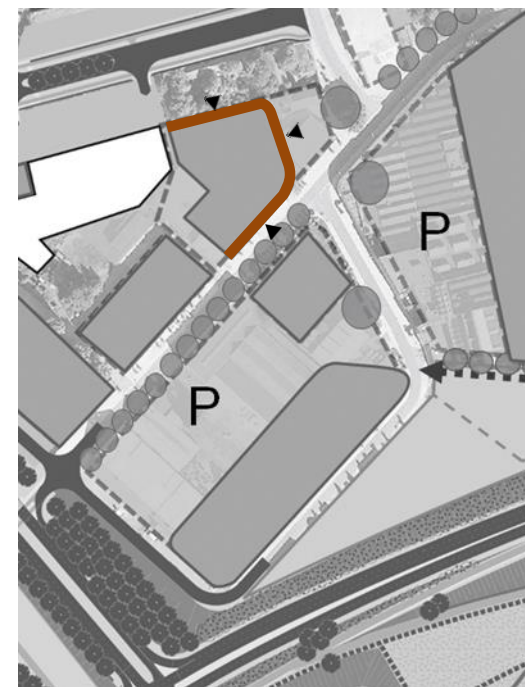
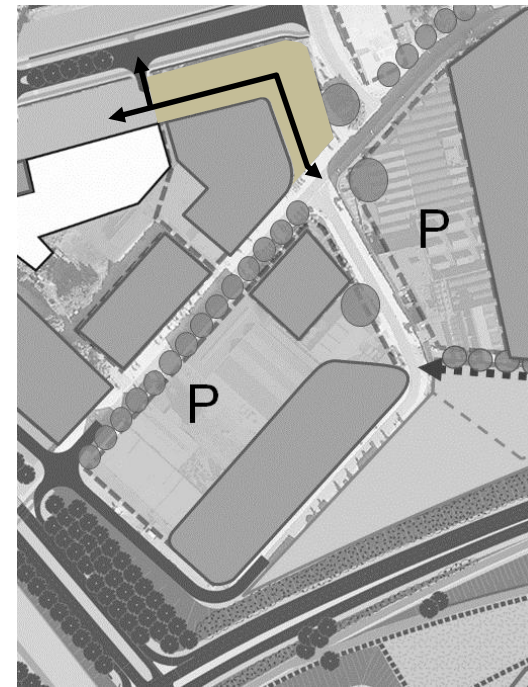
1. realiseren trottoirs langs Fort Willemweg en richting centrale pleinen
2. pleintje/'koppelstuk' inrichten als openbare ruimte met verblijfskwaliteit (2B)
3. begeleidende bomenrij langs Fort Willemweg (2B)
4. geen erfafscheidingen aan wandvormende zijdes, overige zijdes aan openbare weg max 120cm hoog.
5. materiaal bestrating; rijlopers asfalt, parkeervakken klinkers, trottoirs 30x30
6. openbare verlichting in trottoir



Afwijking 1; hoogte gootlijn lager, mits stedenbouwkundig en architectonisch beeld niet achteruitgaat.

Afwijking 2; niet bouwen in rooilijn Fort Willemweg, indien terrein ontsluiting dit noodzakelijk maakt

Spelregels Cluster 2d



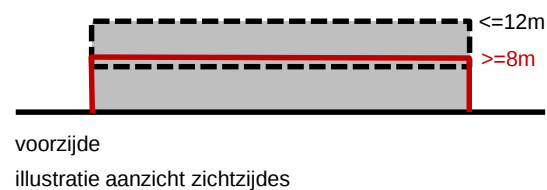
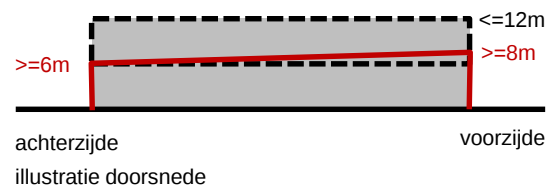
Illustratie Stedenbouwkundig plan

Lagen en programma

bebouwingsvlak = +/- 4800 m²
 programma = 1 laag conform
 bestemming, waarvan
 PDV+ <=3300 m² wvo

Verkeer

1. ontsluiting (parkeerterrein) vanaf Fort Willemweg en Pontonniersweg
2. parkeerbehoefte bepalen op basis van programma en Beleidsregel parkeren.
3. parkeren koppelen aan belendend terrein Gamma, maximale uitwisseling mogelijk maken voor efficiënt en optimaal gebruik parkeerplaatsen, en om extra bewegingen op hoofdstructuur te vermijden
4. bevoorraden vanaf eigen expeditiehof aan Sappeursweg verbreden profiel Sappeursweg.
5. op eigen terrein om 2 richtingen vrachtverkeer mogelijk te maken



Stedenbouw

1. wandvorming langs de Pontonniersweg en Fort Willemweg. Bouwen in de rooilijnen (grenzen bouwvlak) langs de drie openbare zijdes
2. hoogte bouwmassa sluit aan bij ontwikkeling omgeving H_{min} = 8 H_{max} = 12
3. entrees langs de Pontonnierweg, Sandersweg en Fort Willemweg om aantrekkelijkheid parkeerpleinen te vergroten en looproutes te versterken

Afwijking 1; hoogte gootlijn lager, mits stedenbouwkundig en architectonisch beeld niet achteruitgaat.

Afwijking 2; niet bouwen in rooilijn Mineursweg, indien terrein ontsluiting/expeditie dit noodzakelijk maakt

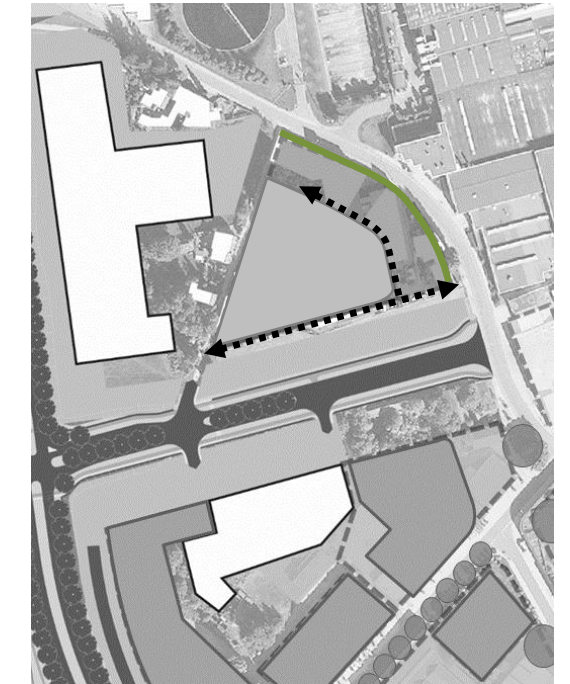
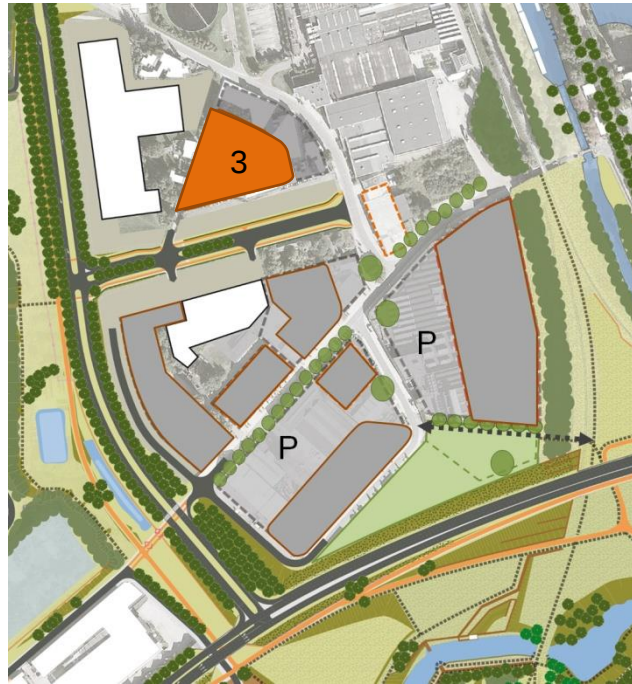
Beeldkwaliteit/architectuur

1. sloop/nieuwbouw van verzameling van onaantrekkelijke bestaande gebouwen binnen cluster tot 1 gebouw.
2. 1 architectuur van het gebouw, plastiek opbouwen vanuit eenvoudige volumes, afgeronde hoeken bouwblok
3. geen zichtbare sprongen in verder continue gootlijn.
4. integreren reclame voering individuele winkels/bedrijven
5. hoogwaardige materialen en terughoudende, natuurlijke kleuren

Buitenruimte/groen

1. trottoirs als voetgangersverbinding richting centrale pleinen
2. begeleidende bomenrij langs Pontonniersweg in centrale middenberm
3. handhaven solitaire bomen aan zijde Sandersweg
4. parkeerterrein afzomen met haag 70-100cm hoog
5. erfafscheiding zijde openbare weg max 120cm hoog.
6. materiaal bestrating; rijlopers asfalt, parkeervakken klinkers, trottoirs 30x30
7. verlichting in midden parkeerstroken, masten 6m hoog, h.o.h 20-25m

Spelregels bestemmingswijziging Cluster 3



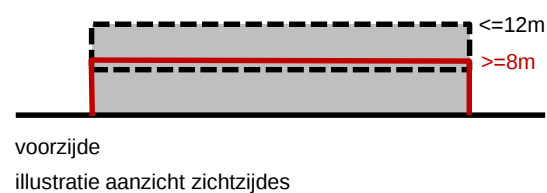
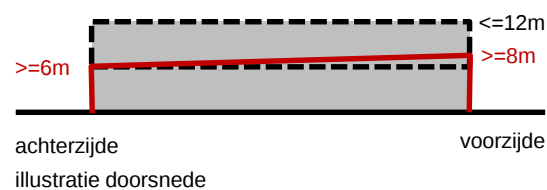
Illustratie Stedenbouwkundig plan

Lagen en programma

bouwvlak bij bestemmingswijziging
+/- 5000m²
programma = 1 laag conform
bestemming, waarvan
PDV+ <=5000m² bvo

Verkeer

1. ontsluiting (parkeerterrein) vanaf Pontonniersweg en Sandersweg
2. parkeerbehoefte bepalen op basis van programma en Beleidsregel parkeren.
3. parkeren koppelen aan belendend terrein Praxis, maximale uitwisseling mogelijk maken voor efficiënt en optimaal gebruik parkeerplaatsen, en om extra bewegingen op hoofdstructuur te vermijden
4. bevoorraden vanaf eigen expeditiehof aan Phoenixweg/Sandersweg



Stedenbouw

1. wandvorming langs de Pontonniersweg. Bouwen in de rooilijnen (grenzen bouwvlak) langs de drie openbare zijdes
2. bouwvlak max. 50-70% van bouwterrein, mede afhankelijk van parkeerbehoefte
3. hoogte bouwmassa sluit aan bij ontwikkeling omgeving H_{min} = 8 H_{max} = 12
4. ten minste entrees langs de Pontonniersweg om aantrekkelijkheid parkeerpleinen te vergroten en looproutes te versterken

Afwijking 1; hoogte gootlijn lager, mits stedenbouwkundig en architectonisch beeld niet achteruitgaat.

Afwijking 2; niet bouwen in rooilijn Phoenixweg, indien terrein ontsluiting en/of expeditie dit noodzakelijk maakt

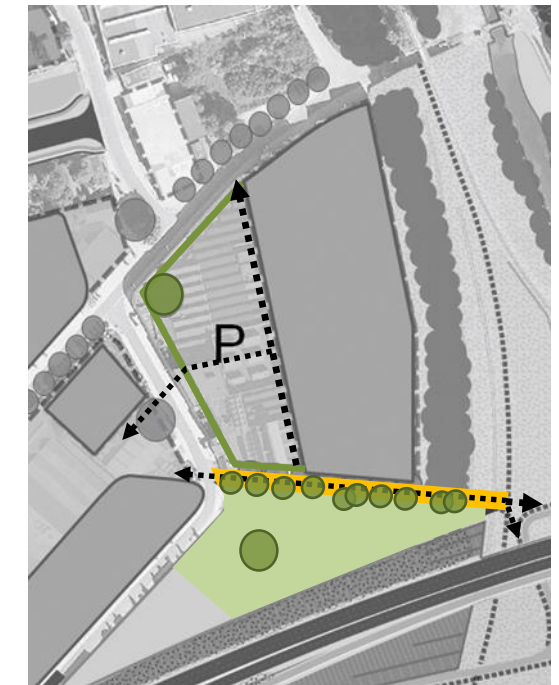
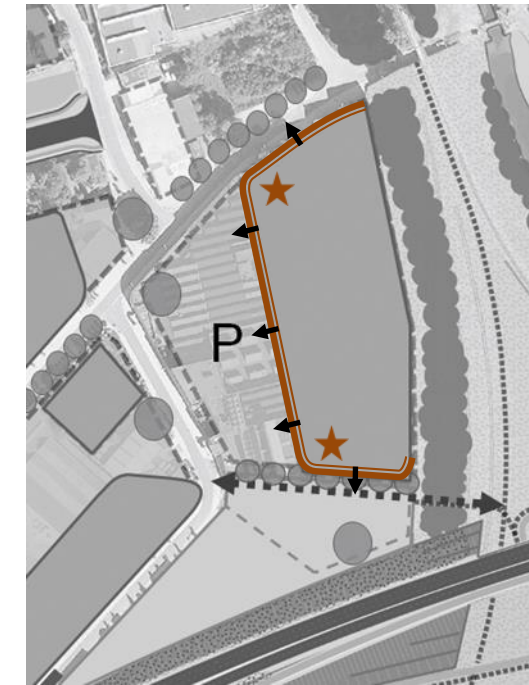
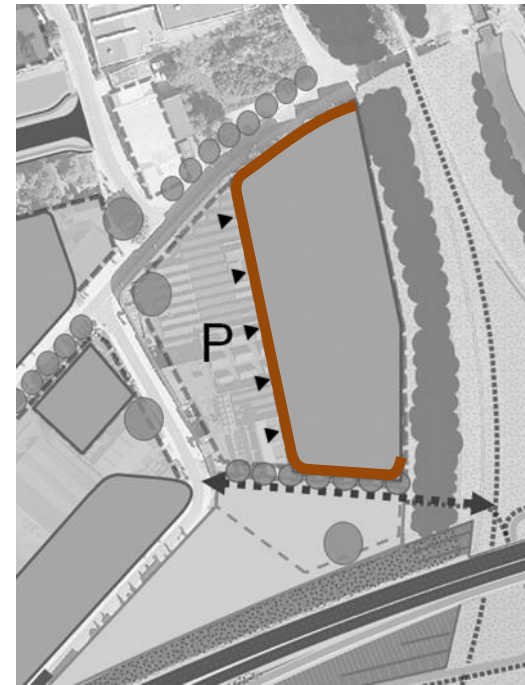
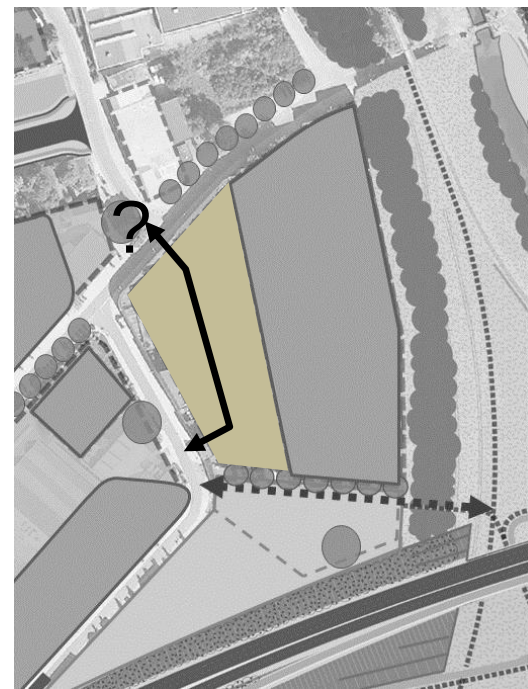
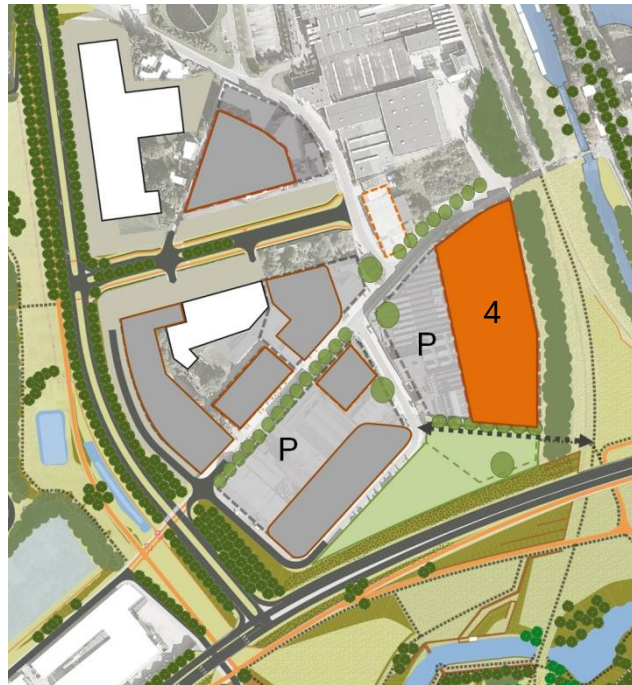
Beeldkwaliteit/architectuur

1. op termijn sloop/nieuwbouw tot 1 gebouw of hergebruiken bestaande gebouwen binnen cluster
2. 1 architectuur (uniform hedendaags) voor nieuwbouw langs de Pontonniersweg/hoek Sandersweg, plastiek opbouwen vanuit eenvoudige volumes, afgeronde hoek
3. geen zichtbare sprongen in verder continue gootlijn.
4. integreren reclame voering individuele winkels/bedrijven
5. hoogwaardige materialen en terughoudende, natuurlijke kleuren

Buitenruimte/groen

1. trottoirs als voetgangersverbinding richting centrale pleinen
2. begeleidende bomenrij langs Sandersweg binnen het cluster
3. parkeerterrein afzomen met haag 70-100cm hoog
4. erfafscheiding zijde openbare weg max 120cm hoog.
5. materiaal bestrating; rijlopers asfalt, parkeervakken klinkers, trottoirs 30x30
6. verlichting in midden parkeerstroken, masten 6m hoog, h.o.h 20-25m

Spelregels bij gehele bestemmingswijziging Cluster 4 - variant oost

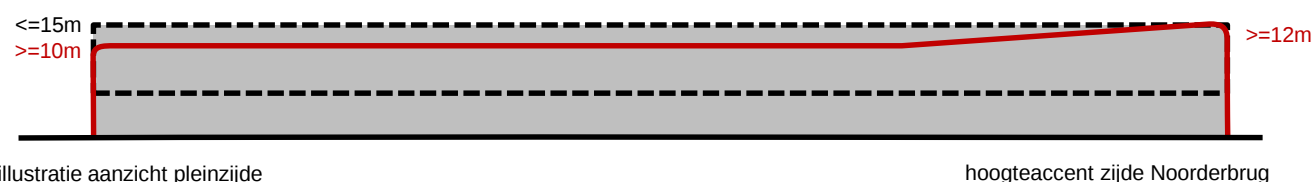
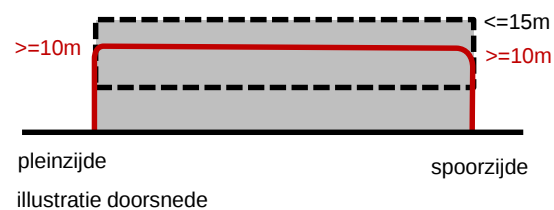


Illustratie Stedenbouwkundig plan

Programma

bouwvlak bij bestemmingswijziging =
+/- 10.000 m²
programma = 1 laag en maximaal
50% 2e bouwlaag conform
bestemming
PDV+ <=10.000 m² bvo

Eventueel extra laag uitsluitend t.b.v.
parkeren in gebouw of op het dak



Verkeer

1. ontsluiting vanaf Fort Willemweg en Baron Des Tombeslaan
Aanpassen kruispunt Fort Willemweg-Sandersweg t.b.v. optimalisering verkeersafwikkeling
2. herprofilen Fort Willemweg (o.a. aanleg fietsstroken, trottoirs, inritten en bomenrij)
3. parkeren op collectief parkeerplein aan te leggen binnen cluster 4.
Parkeerbehoefte bepalen op basis van programma en Beleidsregel parkeren.
4. parkeerbehoefte boven de 250 plaatsen eventueel oplossen binnen het gebouw/op het dak
5. bevoorraden vanaf Fort Willemweg. Bij gefaseerde ontwikkeling zuidelijk deel; tijdelijk vanaf Baron Des Tombeslaan

Stedenbouw

1. zuidelijk deel terrein omvormen tot groene driehoek als onderdeel van stadsentree en 'kralensnoer'
2. wandvorming langs groene driehoek/aanlanding
Noorderbrug, parkeerplein Barron Des Tombeslaan (of parkeerplein Fort Willemweg bij variant) en driehoekig pleintje 'koppelstuk'.
3. bij fasegewijze ontwikkeling (zuidelijk deel eerst) altijd bouwen in rooilijn langs groene driehoek t.b.v. begeleiding 'kralensnoer'
4. bouwvlak max. 50% van bebouwbaar terrein situering conform beschreven varianten
5. hoogte bouwmassa past bij schaal grootschalige infra Hmin pleinzijde= 10, Hmin zijde groene driehoek/ aanlanding = 12, Hmax =15
6. peil verschil Barron Des Tombeslaan (47NAP) en Fortwillemweg (48NAP) oplossen binnen cluster.
7. entrees oriënteren op parkeerplein

Beeldkwaliteit/architectuur

1. 1 architectuur (uniform hedendaags) voor het totale gebouw, plastiek opbouwen vanuit eenvoudige volumes, afgeronde hoeken rondom
2. expeditieruimte langs voormalig spooreplacement, afgeschermd met groen
3. dakvlak zuidzijde behandelen als 5^e gevel (vanwege inzichtelijkheid vanaf aanlanding)
4. evt. parkeren op het dak omzomen met gesloten rand van minimaal 1,5meter hoog als onderdeel van gevel architectuur
5. architectonische accent bij kop richting 'kralensnoer' als oriëntatie punt
6. geen zichtbare sprongen in verder continue gootlijn
7. integreren reclame voering individuele winkels/bedrijven
8. hoogwaardige materialen en terughoudende, natuurlijke kleuren

Afwijking 1 stedenbouw; hoogte gootlijn lager, mits stedenbouwkundig en architectonisch beeld niet achteruit gaat.

Buitenruimte/groen

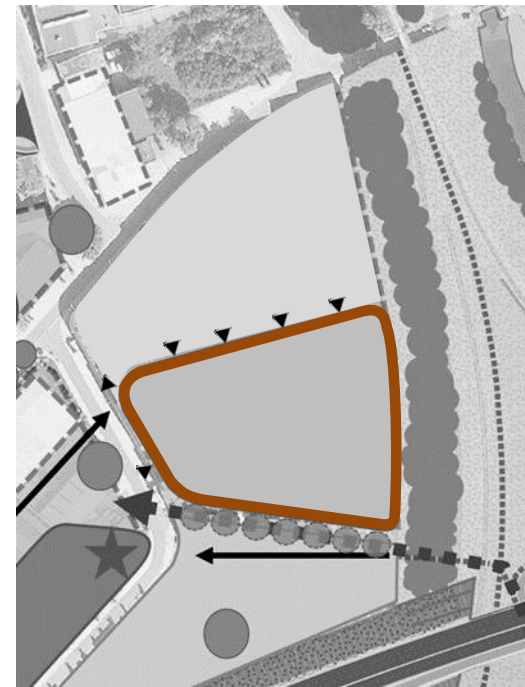
1. zuidelijk deel terrein omvormen tot groene driehoek als onderdeel van stadsentree en 'kralensnoer'
2. realiseren van een 6 (3,5+0,5+2) meter breed fiets-/voetpad en begeleidende bomenrij, onderdeel van het 'kralensnoer' richting Frontenpark/binnenstad
3. vormgeven aan voetgangersverbinding richting centrale pleinen
4. realisatie begeleidende bomenrij langs Fort Willemweg
5. parkeerterrein afzomen met haag 70-100cm hoog
6. erfafscheiding zijde openbare weg max 120cm hoog.
7. materiaal bestrating; rijlopers asfalt, parkeervakken klinkers, trottoirs 30x30
8. verlichting in midden parkeerstroken, masten 6m hoog, h.o.h 20-25m

Afwijking 2 stedenbouw; niet bouwen in rooilijn Barron Des Tombeslaan mits stedenbouwkundig beeld niet achteruit gaat.

Spelregels bij gehele bestemmingswijziging Cluster 4 - variant zuid



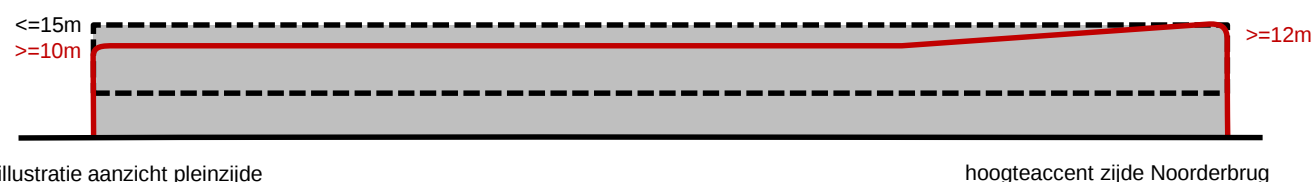
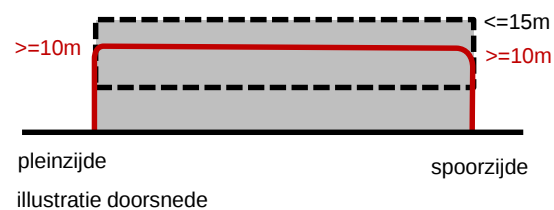
Illustratie Stedenbouwkundig plan



Programma

bouwvlak bij bestemmingswijziging =
+/- 10.000 m²
programma = 1 laag en maximaal
50% 2e bouwlaag conform
bestemming
PDV+ <=10.000 m² bvo

Eventueel extra laag uitsluitend t.b.v.
parkeren in gebouw of op het dak



Verkeer

1. ontsluiting vanaf Fort Willemweg en Baron Des Tombeslaan
Aanpassen kruispunt Fort Willemweg-Sandersweg t.b.v. optimalisering verkeersafwikkeling
2. Herprofilen Fort Willemweg (o.a. aanleg fietsstroken, trottoirs, inritten en bomenrij)
3. parkeren op collectief parkeerplein aan te leggen binnen cluster 4.
4. parkeerbehoefte boven de 250 plaatsen eventueel oplossen binnen het gebouw/op het dak
5. bevoorraden vanaf Fort Willemweg. Bij gefaseerde ontwikkeling zuidelijk deel; tijdelijk vanaf Baron Des Tombeslaan

Stedenbouw

1. zuidelijk deel terrein omvormen tot groene driehoek als onderdeel van stadsentree en 'kralensnoer'
2. wandvorming langs groene driehoek/aanlanding Noorderbrug, parkeerplein Barron Des Tombeslaan (of parkeerplein Fort Willemweg bij variant) en driehoekig pleintje 'koppelstuk'.
3. bij fasegewijze ontwikkeling (zuidelijk deel eerst) altijd bouwen in rooilijn langs groene driehoek t.b.v. begeleiding 'kralensnoer'
4. bouwvlak max. 50% van bebouwbaar terrein situering conform beschreven varianten
5. hoogte bouwmassa past bij schaal grootschalige infra Hmin pleinzijde= 10, Hmin zijde groene driehoek/ aanlanding = 12, Hmax =15
6. Peil verschil Barron Des Tombeslaan (47NAP) en Fortwillemweg (48NAP) oplossen binnen cluster.
7. Entrees oriënteren op parkeerplein

Beeldkwaliteit/architectuur

1. 1 architectuur (uniform hedendaags) voor het totale gebouw, plastiek opbouwen vanuit eenvoudige volumes, afgeronde hoeken rondom
2. expeditieruimte langs voormalig spooreplacement, afgeschermd met groen
3. dakvlak zuidzijde behandelen als 5^e gevel (vanwege inzichtelijkheid vanaf aanlanding)
4. evt. parkeren op het dak omzomen met gesloten rand van minimaal 1,5meter hoog als onderdeel van gevel architectuur
5. architectonische accent bij kop richting 'kralensnoer' als oriëntatie punt
6. geen zichtbare sprongen in verder continue gootlijn
7. integreren reclame voering individuele winkels/bedrijven
8. hoogwaardige materialen en terughoudende, natuurlijke kleuren

Afwijking 1 stedenbouw; hoogte gootlijn lager, mits stedenbouwkundig en architectonisch beeld niet achteruit gaat.

Buitenruimte/groen

1. zuidelijk deel terrein omvormen tot groene driehoek als onderdeel van stadsentree en 'kralensnoer'
2. realiseren van een 6 (3,5+0,5+2) meter breed fiets-/voetpad en begeleidende bomenrij, onderdeel van het 'kralensnoer' richting Frontenpark/binnenstad
3. vormgeven aan voetgangersverbinding richting centrale pleinen
4. realisatie begeleidende bomenrij langs Fort Willemweg
5. parkeerterrein afzomen met haag 70-100cm hoog
6. erfafscheiding zijde openbare weg max 120cm hoog.
7. materiaal bestrating; rijlopers asfalt, parkeervakken klinkers, trottoirs 30x30
8. verlichting in midden parkeerstroken, masten 6m hoog, h.o.h 20-25m

Afwijking 2 stedenbouw; niet bouwen in rooilijn Barron Des Tombeslaan mits stedenbouwkundig beeld niet achteruit gaat.

Slotbepaling

De vaststelling van deze beleidsregel geschiedt, ingevolge artikel 7c lid 6 en 7 Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, door het college van Burgemeester en wethouders.

Gezien de relatie met het bestemmingsplan Retailpark Belvédère, is er ten aanzien van de totstandkomingsprocedure besloten de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 Awb) van toepassing te verklaren.

Het ontwerp besluit tot vaststelling van de beleidsregel is daarom gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter visie gelegd.

Tegen het besluit tot vaststelling van de beleidsregel staat niet de mogelijkheid van beroep open.

De beleidsregel treedt gelijktijdig met het bestemmingsplan in werking.

Aldus vastgesteld d.d.

Colofon

Beleidsregel

Retailpark Belvédère

januari 2019

Opdrachtgever
gemeente Maastricht / WOM Belvédère,

teksten
Planteam Retailpark

illustraties
Pagina 8,14, 24(bovenste)
Landschapsplan Belvédère; Palmbout Urban Landscapes te Rotterdam
Pagina 23,30,35 (alle bewerkt)
referentiebeelden beeldkwaliteit; Mathieu Bruls architect te Maastricht
Overige
stedenbouw Maastricht, P. de Ronde

