



BRO Boxtel

Boscheweg 107

5282 WV Boxtel

T +31 (0)411 850 400

E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)

# Inhoudsopgave

|                                           |           |
|-------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>              | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 2 Huidige situatie</b>       | <b>6</b>  |
| <b>Hoofdstuk 3 Toekomstige situatie</b>   | <b>8</b>  |
| <b>Hoofdstuk 4 Beleidskader</b>           | <b>10</b> |
| <b>Hoofdstuk 5 Methodiek en onderzoek</b> | <b>12</b> |
| <b>Hoofdstuk 6 Conclusie</b>              | <b>23</b> |



afbeelding 1 - kadastrale situatie locatie van Nukamel in Weert aan de Industriekade 32-34

# 1. | Inleiding

## Inleiding

De voorliggende studie heeft betrekking op de uitbreiding van het bedrijf Nukamel Productions B.V., dat momenteel gevestigd is aan de Industriekade 32-34 te Weert. Nukamel Productions B.V. is een veevoederproducent en –distributeur op het bedrijventerrein Kanaalzone 1 aan de westkant van Weert. De locatie ligt binnen de bebouwde kom van Weert .

Het bedrijf wil, om de productiecapaciteit te kunnen uitbreiden en haar productie- en distributieprocessen te kunnen optimaliseren, uitbreiden. De gewenste uitbreiding vindt tweeledig plaats. In eerste instantie wordt de bestaande bebouwing aan de Industriekade 32-34 gedeeltelijk verhoogd tot een bouwhoogte van 10 meter. Daarna wordt het naastgelegen perceel Industriekade 35 bij het bedrijf betrokken. Dit perceel is reeds in gebruik door Joosten / Nukamel Productions B.V.. Om de beide bedrijfsgebouwen te verbinden, wordt een leidingenbrug gerealiseerd over de tussenliggende Kanaalstraat.

## Aanleiding

Het bouwplan voor de uitbreiding van het bedrijfspand heeft hogere bouwdelen dan de bestaande situatie en het is hoger ten opzichte van de gemiddelde bebouwingshoogte in de omgeving. Hierdoor zijn er voor de directe omgeving ruimtelijke (nadelige) effecten mogelijk zoals hinderlijke uitzicht of schaduwwerking. Om te bepalen of de voorziene uitbreiding van het gebouw ruimtelijk gezien aanvaardbaar wordt geacht worden deze effecten inzichtelijk gemaakt.

## Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) wordt de bestaande situatie in en rond het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft daarna het bouwplan. In hoofdstuk 4 volgen de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de locatie. Hoofdstuk 5 bevat de toegepaste methodiek en de daadwerkelijke toets van de ruimtelijke effecten van het plan op zijn omgeving. Tot slot zijn in hoofdstuk 6 de bevindingen van de studie gevat in een eindconclusie.



afbeelding 2 - gezien vanuit de Kanaalstraat



afbeelding 3 - naastgelegen woning Industriekade 31



afbeelding 4 - Maalderijstraat



afbeelding 5 - aanzicht Industriekade



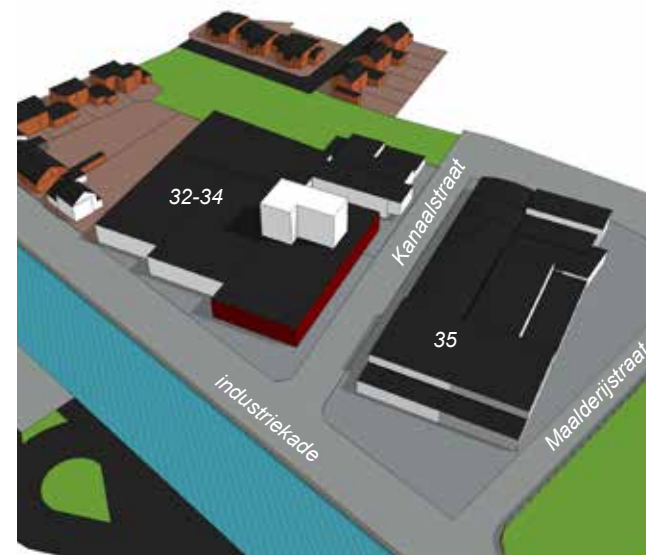
afbeelding 6 - aanzicht gerenoveerde kantoor aan Industriekade

## 2. | Huidige situatie

### Industriekade

Het plangebied is gelegen aan de westkant van de kern Weert. Het maakt deel uit van het bedrijventerrein kanaalzone I. De beide percelen Industriekade 32-34 en 35 zijn grotendeels bebouwd met bedrijfsgebouwen. Ook zijn parkeervoorzieningen bij de bebouwing aanwezig. Het plangebied is daarmee nagenoeg volledig verhard. De bebouwing op Industriekade 32-34 bestaat uit één tot twee bouwlagen. Daarnaast is een silo aanwezig met een hoogte van ca. 22 meter. Op het perceel is momenteel het bedrijf Nukamel Productions B.V. al gevestigd. Het laden en lossen vindt plaats aan de Kanaalstraat (zuid-westkant van de bebouwing)

Op het perceel Industriekade 35 is momenteel onder andere een autocentrum, een kantoor, opslagruimte en een lasbedrijf gevestigd. Op dit perceel is de bebouwing lager en bestaat deze overwegend uit één bouwlaag. Een gedeelte van de bebouwing verkeert in slechte staat. Tussen beide percelen is de Kanaalstraat met bijbehorend straatmeubilair aanwezig. Langs deze weg zijn ook enkele bomen aanwezig.



afbeelding 7 - Model bestaande situatie

## 3. | Toekomstige situatie

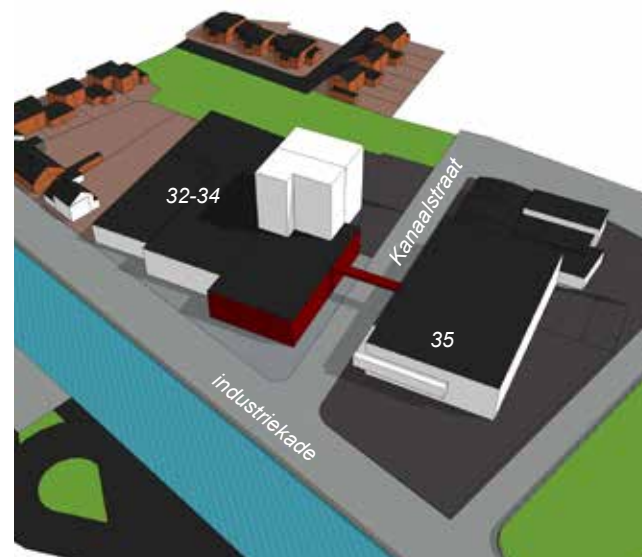
### Industriekade

Het initiatief betreft een revitalisering en uitbreiding van het bestaande bedrijf aan de Industriekade 32- 34. Deze stappen zijn noodzakelijk vanwege de voorgenomen vergroting van de productiecapaciteit van het bedrijf op de bestaande locatie en het optimaliseren van de productie- en goederenstromen.

De uitbreiding bestaat in eerste instantie uit een gedeeltelijke verhoging van de bebouwing op dit perceel. De bebouwing wordt plaatselijk hoger, namelijk maximaal 10 meter. Ook wordt een gedeelte van de bestaande bebouwing aan de zuidkant van het perceel geamoveerd. De bestaande silo, die een hoogte heeft van 22 meter, zal worden verhoogd tot 30 meter.

Tweede onderdeel van de uitbreiding betreft het betrekken van het perceel aan de overzijde van de Kanaalstraat bij het bedrijf (perceel Industriekade 35). De bestaande bebouwing zal hier worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Hiervoor is momenteel nog geen concreet bouwplan opgesteld. Duidelijk is echter dat de bebouwing

binnen het bestaande bouwvlak zal worden gesitueerd en zal voldoen aan de ter plaatse toegestane maximale goot- en bouwhoogte (12 meter). Beide gebouwen zullen met een leidingenbrug over de Kanaalstraat met elkaar worden verbonden.



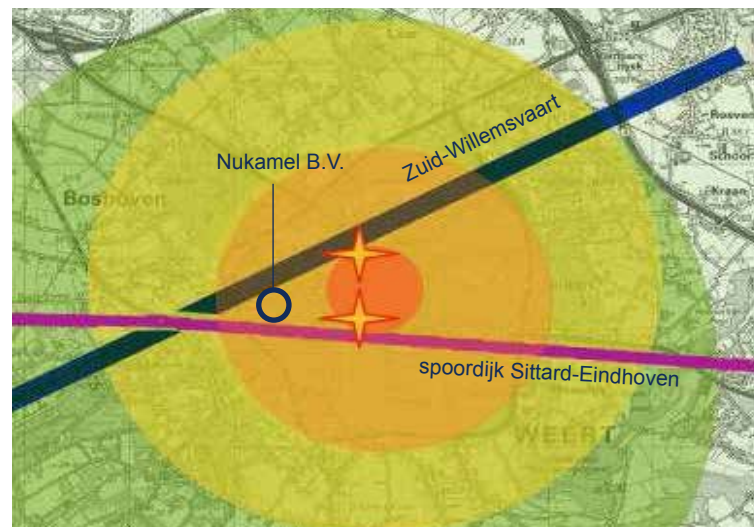
afbeelding 8 - Model toekomstige situatie



## 4. | Beleidskader

### Hoogbouwvisie Weert

De hoogbouwvisie Weert is vastgesteld als onderdeel van de Structuurvisie Weert 2025. De hoogbouwvisie schept duidelijkheid waar hoogbouw toelaatbaar of gewenst is en bij initiële beoordeling van hoogbouwinitiatieven welke afwegingen van belang zijn. Hoogbouw heeft als verschijningsvorm veel voordelen: het biedt nieuwe mogelijkheden op het gebied van wonen en werken, het kan als impuls dienen in de buurt, het kan door haar programma-intensieve karakter gebieden voeden en het kan bijdragen aan de identiteit van de stad. Hoogbouw geeft dus een ambitie weer en biedt kansen, maar hoogbouw heeft ook een schaduwzijde. Zo kan hoogbouw inbreuk plegen op de daglichttoetreding en privacy van omwonenden en het kan rustige buurten opeens veel drukker maken. De gemeente zal de wenselijkheid van hoogbouw daarom integraal moeten afwegen. Het hoogbouwbeleid geeft daar de ingrediënten toe. De visie vormt het toetsingskader waarmee de ruimtelijke wenselijkheid van hoogbouw kan worden bepaald. Vanaf gebouwen van vijf lagen (12,5-15m.) dient ter beoordeling een hoogbouw effect rapportage te worden opgesteld.



- centrum (XL) bv. regionaal landmark
- Stedelijk (M,L) bv. stedelijk orientatiepunt
- verstedelijkt gebied (s,m) bv. middelhoogbouw of buurtaccent
- buitengebied (s) bv. buurtaccent

afbeelding 10 - Kansrijke gebieden voor hoogbouw  
(hoogbouwvisie gemeente Weert)

In de hoogbouwvisie Weert wordt silo bergende bedrijfsbebouwing samen met kerktorens en enkele appartementengebouwen aangewezen als beeldbepalend voor de bestaande skyline van Weert. De gemeente differentieert hoogbouw aan de hand van de s, m, l, xl, xxl methodiek. Het initiatief aan de Industriekade valt in de categorie M (gebouwen tot een hoogte van ca. 45 meter). In de beleving van het stedelijk beeld in Weert vervullen gebouwen in categorie M de rol van 'stedelijke oriëntatiepunt'. Op locatieniveau wordt aan marktpartijen gevraagd om een 'Hoogbouw Effect Rapportage' op te stellen, op basis waarvan het initiatief integraal kan worden beoordeeld.



*afbeelding 11 - Stedelijk oriëntatiepunt Meelfabriek Landbouwbelang, Industriekade*

## Kanttekening

Ter bescherming van de windvang van de Sint Oda Molen aan de Suffolkweg is in het bestemmingsplan een aanduiding 'molenbiotoop' opgenomen. In dit onderzoek is hiermee geen rekening mee gehouden. In het kader van het toekomstige bestemmingsplan is er een indicatieve studie verricht (Peutz, november 2017) naar de invloed van de planvorming op de windaanvoer en -afvoer van molen Sint Oda.



*afbeelding 12 - Sint Oda Molen, Suffolkweg*

## 5. | Methodiek en onderzoek

Met behulp van een 3D model is inzicht verkregen in de invloed die het gebouw heeft op bestaande zichtlijnen in de omgeving.

Vanuit publiek toegankelijke standpunten zijn fotomontages gemaakt die de uitbreiding van het gebouw laten zien in de bestaande omgeving. Hiervoor zijn plekken gekozen in de omgeving van de Industriekade 32 – 34.

Het gaat om ten noorden en westen van het plangebied gelegen woonstraten, namelijk de Industriekade, Antoon de Winterstraat en Patersveld. De ruimtelijke effecten van de bedrijfsuitbreiding zijn in mindere mate hinderlijk voor het bedrijventerrein ten oosten en zuiden van het plangebied. Om deze reden zijn er hier geen standpunten genomen.

Het gebouw is niet altijd zichtbaar, daarom is de contour ingetekend wanneer het is verscholen achter bebouwing of beplanting.

### Suffolkweg

1. Camperplaats Weert

### Industriekade

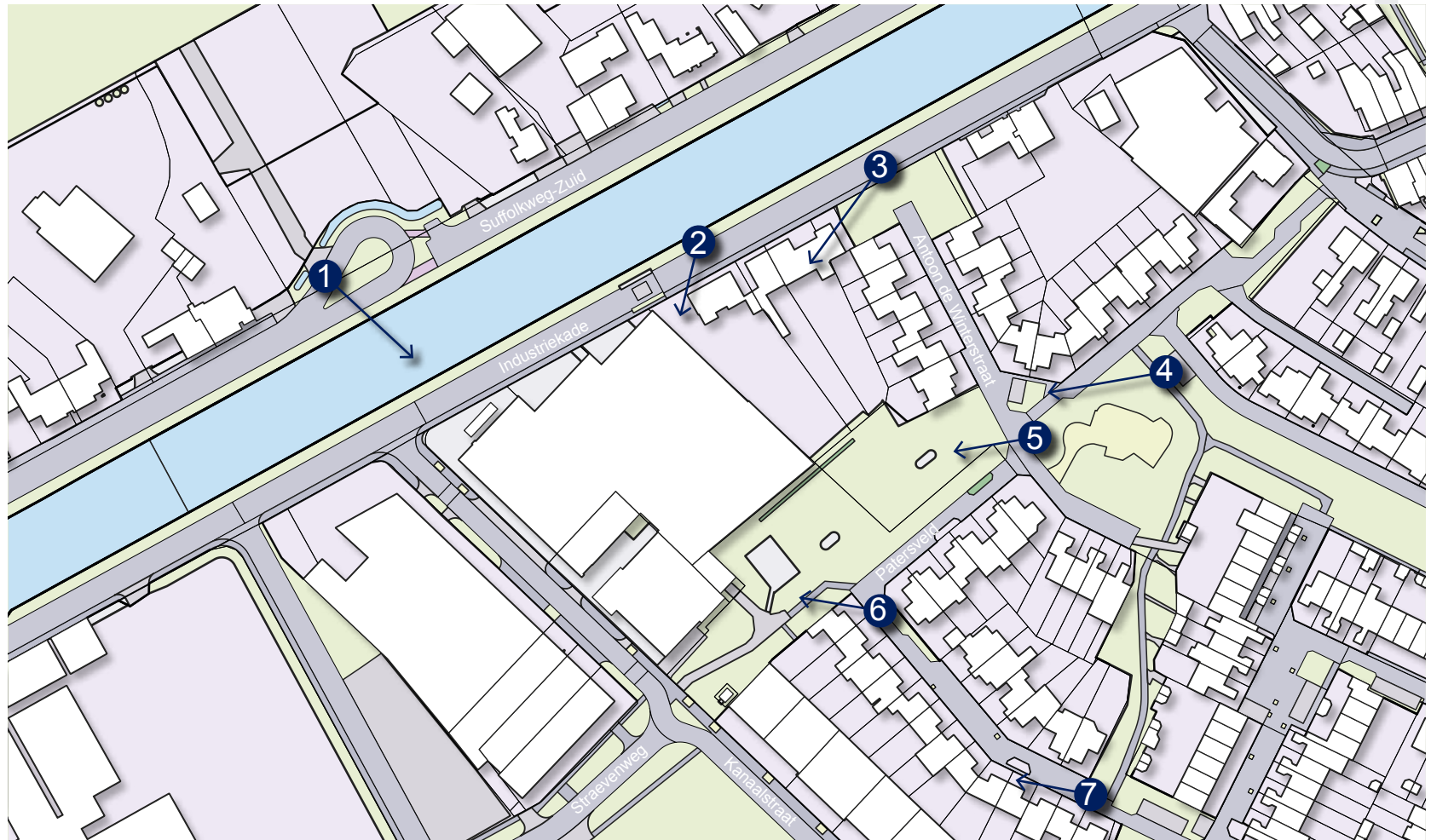
2. De naastgelegen woning Industriekade 33
3. t.h.v. opening straatbeeld Antoon de Winterstraat

### Antoon de Winterstraat

4. vanuit park t.h.v. Jean Verheggenstraat / Antoon de Winterstraat
5. op de kop van Patersveld

### Patersveld

6. in de bocht huisnr.18
7. t.h.v. huisnr. 42 / voetpad richting Antoon de Winterstraat



afbeelding 13 - Standpunten fotomontages



Standpunt 1: Gezien vanaf de camperstandplaats Suffolkweg is de hoogte van de silo en de verhoging van de productiehal zichtbaar. De camperstandplaats is m.n. in het hoogseizoen in gebruik. Dan staan de bomen in het blad en is de visuele overlast minder.





Het beeld in zomer met boom in blad. De gestippelde contour laat de uitbreiding van Nukamel zien.



Standpunt 2: De hal blijft hier 7 meter hoog zoals in de bestaande situatie.





Standpunt 2: Gezien in de zomer met boom in blad.



Standpunt 3: vanaf de Industriekade  
gezien is de uitbreiding in breedte en  
hoogte van de silo zichtbaar.





Standpunt 4: Gezien vanaf de het parkje aan de Antoon de Winterstraat zijn de uitbreidingen zichtbaar. Het gebouw gaat deels verscholen achter bomen en groen.



Standpunt 4: Zomerbeeld met boom in blad. Het gebouw gaat deels verscholen waarbij de gestippelde contour de uitbreiding laat zien.





Standpunt 5: Zomerbeeld met boom in blad. De gestippelde contour laat de uitbreiding zien van Nukamel.



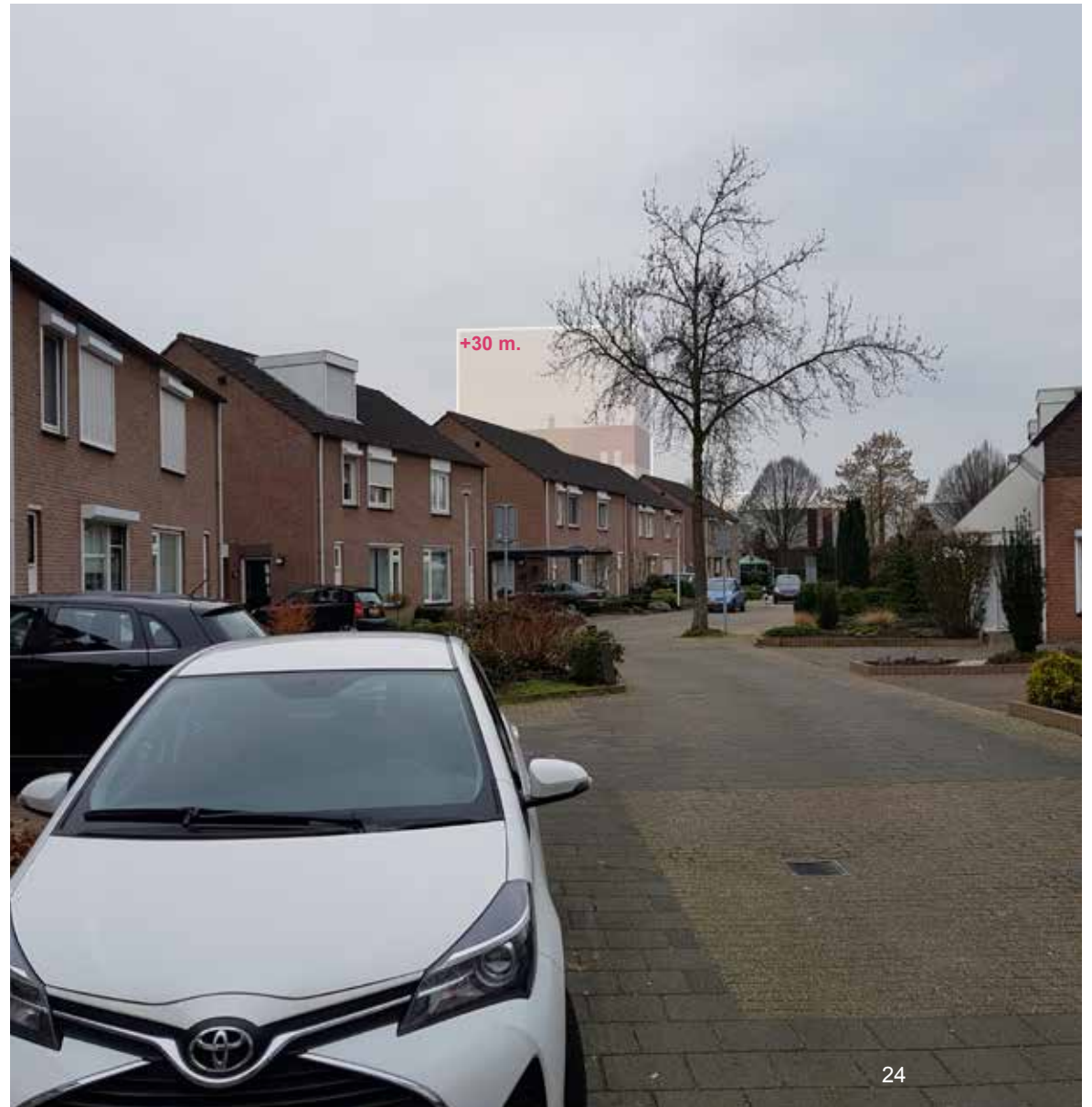
Standpunt 6: Gezien vanuit de straat  
Patersveld. Het gebouw gaat deels  
verscholen achter bomen. Op de foto aan  
de rechterzijde is het zomerbeeld te zien.







Standpunt 7: Gezien vanuit een standpunt verderop in de straat Patersveld steekt de silotoren (30m.) uit boven de bebouwing (6-9m.).



## 6. Conclusie

Nukamel B.V. is gelegen aan de westkant van Weert en is voornemens om uit te breiden. De gewenste uitbreiding vindt tweeledig plaats. In eerste instantie wordt de bestaande bebouwing aan de Industriekade 32-34 gedeeltelijk verhoogd tot een bouwhoogte van 10 meter. De bestaande silo wordt uitgebreid en verhoogd tot 30 meter. Daarna wordt het naastgelegen perceel Industriekade 35 bij het bedrijf betrokken met een nieuw gebouw met een hoogte van max. 12m.

De gemeente Weert vereist ter beoordeling van hoogbouw initiatieven vanaf 5 bouwlagen (15m) dat er een studie wordt verricht naar de ruimtelijke effecten van het hoogbouwplan op de omgeving.

Uit deze studie kan worden geconcludeerd dat:

- De 30 meter hoge silotoren past binnen de gemeentelijke beleidskaders, waarin Weert streeft naar een intensiever gebruik van de bestaande stad en tegelijk het open houden van het omliggende landschap. Met dit ordeningsprincipe wil Weert zich verder ontwikkelen tot een economisch

aantrekkelijke, sterke en duurzaam ingerichte stad. In de hoogbouwvisie worden hoogteaccenten dan ook gestimuleerd. Het projectgebied is gelegen binnen het zoekgebied daarvoor.

- Het gebouw wordt gekenmerkt als een stedelijk oriëntatiepunt, met een hoogte van ca. 30m. hoogte cat. M. Er dient bijzondere aandacht te worden besteed aan gevelontwerp, afwerking, textuur en reliëf.
- De industriekade aan de Zuid-Willemsvaart wordt gekenmerkt door hogere industriële volumes, bijvoorbeeld de Meelfabriek. De uitbreiding van de silotoren sluit aan bij hoogtes in de omgeving en versterkt de herkenbaarheid van de stedelijke hoofdstructuur en de skyline van de stad.
- Vanuit de omliggende woonstraten steekt de silotoren boven de woonbebouwing uit, deze bestaat uit woningen van 1 á 2 lagen met kap. In de huidige situatie is de bestaande silotoren ook zichtbaar.

- Het gebouw wordt duidelijker zichtbaar omdat de massa in de hoogte toeneemt, maar heeft geen negatief effect ten aanzien van privacy, de bezonning en schaduwwerking doordat deze zich aan de noordzijde van de woonbebouwing bevindt.
- Er staan in veel gevallen bomen tussen bron en ontvanger. Door het jaar heen worden de gebouwen hier in meer en mindere mate door afgedekt, nu maar ook in de toekomstige situatie.
- Men woont aan de rand van een bedrijventerrein waar men het gewoon is dat gebouwen groter zijn dan in woonwijken. Veronderstelt mag worden dat schaal en maat hier anders worden beleefd dan in reguliere woonwijken. Het effect op de woon- en leefomgeving, dat er wel degelijk is, is daardoor kleiner dan elders.

