

mecanoo

Gebiedsvisie  
Keent & Moesel  
Weert

15 december 2020





## Keent & Moesel Weert



## Inhoud

Opgave	04
Aanpak	06
<b>H1 Gebiedsverkenning</b>	
1.1 Historische verkenning	09
1.2 Analyse schaalniveau Weert	10
1.3 Analyse schaalniveau Keent en Moesel	12
1.4 Interventiegebieden	16
1.5 Conclusies bewonersonderzoek	17
1.6 Conclusies gesprekken stakeholders	18
<b>H2 Uitgangspunten en ambities</b>	
2.1 Uitgangspunten en ambities	20
<b>H3 Gebiedsvisie</b>	
3.1 Keent en Moesel 3 scenario's	25
3.2 Gebiedsvisie: versterken, verbinden, vernieuwen	27
3.3 As Keent: Parkboulevard	29
3.4 As Moesel: Moeselpark	37
3.5 Raamwerk wegen: verbinden	45
3.6 Buurten: vernieuwen	51
3.7 Ecologie en waterberging	61
<b>H4 Programma en fasering</b>	
4.1 Programma	64
4.2 Fasering	66
Uitwerkingsagenda	82
<b>Bijlagen</b>	
B1 Infographic bewonersonderzoek	
B2 Scenario's gebiedsontwikkeling	
B3 Locatiestudie Maatschappelijke voorziening Moesel	
B4 Onderzoek portieketage woningen	

# Opgave

Keent en Moesel zijn gebouwd in de na-oorlogse periode gebouwd om aan de toegenomen vraag naar woningen te kunnen voldoen. De oude dorpen Keent en Moesel zijn opgegaan in moderne wijken met nieuwe ontsluitingswegen en voorzieningen. De wijken kenmerken zich door een ruime opzet met veel groen. De oude dorpsstraten zoals de Kerkstraat en de Keulerstraat en de bebouwing rond de Regentesselaan hebben hun eigen sfeer en zorgen voor afwisseling en verscheidenheid. Het groen en de diversiteit aan sferen zijn de kracht van Keent en Moesel.

## Waarom een gebiedsvisie?

De aanleiding voor het maken van een gebiedsvisie voor Keent en Moesel is zowel fysiek als sociaal. Er zijn 650 portieketage woningen in de sociale huur die technische en verduurzamende maatregelen behoeven in de komende jaren. Daarnaast zijn er in de openbare ruimte een aantal ingrepen gepland zowel boven- als ondergronds. Andere aandachtspunten zijn leefbaarheid, maatschappelijke voorzieningen en duurzame bewonersmix.

## Wat is de opgave?

Het opstellen van een integrale gebiedsvisie voor Keent en Moesel waar de thema's leefbaarheid, maatschappelijke voorzieningen en duurzame bewonersmix nauw met elkaar samenhangen. Er wordt door de gemeente gezocht naar synergievoordelen met geplande ingrepen in de openbare ruimte, met de waterbergingsopgave, de energieopgave e.d. De gebiedsvisie is een document dat voor de komende 20 jaar richting geeft aan ontwikkelingen in Keent en Moesel. De concepten richten zich op gezonde en (sociaal) verbonden woonwijken; de aandacht gaat uit naar heldere structuren tussen de wijkfuncties, groen gerelateerde functies en wonen en met respect voor de cultuurhistorie van Weert.

## Wat voor document is de gebiedsvisie?

De gebiedsvisie is een langetermijnvisie voor de wijken. Het beschrijft de ontwikkelingsrichting voor Keent en Moesel voor de komende 20 jaar en geeft inzicht in welke

ontwikkelingen mogen worden verwacht.

De gebiedsvisie is geen vastomlijnd plan maar biedt een blik in de toekomst. Er wordt een denkrichting uitgezet waarbij is bekeken hoe de te verwachten toekomstige ontwikkelingen in een samenhangend kader kunnen worden uitgevoerd. De visie is geen eindplaatje maar kan worden gezien als een leidraad bij het nemen van beslissingen over de toekomst van de wijken en biedt hiervoor een context.

De in hoofdstuk 4 opgenomen fasering geeft aan binnen welk tijdsbestek en met de kennis anno 2020 de voorgestelde ontwikkelingen zijn te verwachten. Dit zijn geen vastomlijnde uitvoeringsdata maar is een bandbreedte waarbinnen de verschillende ingrepen mogelijk zijn.

Omdat het plan tot zo ver in de toekomst reikt is het van belang dat de voorstellen met regelmaat opnieuw tegen het licht kunnen worden gehouden. Herijkingsmomenten geven de mogelijkheid om de plannen aan te passen aan nieuwe ontwikkelingen en inzichten.

## Hoe is de gebiedsvisie tot stand gekomen?

De ontwikkeling van de gebiedsvisie heeft plaats gevonden in een intensieve dialoog met Wonen Limburg en de gemeente Weert. Daarnaast hebben bewoners en andere belanghebbenden actief geparticipeerd in de totstandkoming van het document.

Om tot een gedragen gebiedsvisie te komen is een analyse van de wijken gemaakt. De wijkanalyse is enerzijds gebaseerd op gesprekken met bewoners en stakeholders in de wijken en anderzijds zijn er gegevens verzameld over de fysieke en demografische stand van zaken. De gebiedsvisie borduurt voort op de lijnen die reeds zijn uitgezet in de Structuurvisie Weert 2025 en de Stadsdeelvisie Weert-Zuid.

## Interviews bewoners en stakeholders

Door het projectteam is een bewonersenquête opgezet onder alle bewoners van de wijken. De bewoners van de portieketage woningen zijn benaderd via huisbezoeken of telefonisch contact, alle overige bewoners zijn in een enquête naar hun mening over de

wijk gevraagd. De hoge respons van 30% van de bewoners laat zien dat de betrokkenheid van de bewoners groot is. Tegelijkertijd zijn er gesprekken gevoerd met zorg- en welzijnsinstellingen, basisscholen, ondernemers en politie om tot een goed inzicht te komen van wat er leeft in de wijken maar ook om te inventariseren waar deze organisaties behoefte aan hebben.

## Stadsdeelvisie Weert-Zuid

De gemeente Weert en Wonen Limburg hebben in 2016 samen met de betrokken partners twee stadsdeelvisies opgesteld, te weten voor Weert-Zuid en Weert-Midden. Er wordt aangegeven wat de wijken nodig hebben om zich duurzaam voor te bereiden en te ontwikkelen naar de toekomst. Het is een gezamenlijke aanpak waarbij geanticipeerd wordt op de kansen en bedreigingen die er voor de wijken zijn. Tegelijkertijd vormt de stadsdeelvisie een basis voor het aanpakken van knelpunten en een afwegingskader voor nieuwe initiatieven. Er wordt gericht op een situatie waarbij de inwoner bepaalt en mee uitvoert. De visie is opgesteld aan de hand van vier thema's: fysiek, sociaal, technische staat gebouwen en voorzieningen.

## Structuurvisie Weert 2025

In de SV Weert 2025, vastgesteld in december 2013, is aangegeven dat de inzet ligt bij het verbeteren van woonkwaliteit met een gebalanceerde woningvoorraad voor huishoudens voor alle leeftijden. De meest concrete gevolgen voor Keent en Moesel zijn als volgt benoemd:

- Inzetten op langzaam verkeer / fietsverkeer.
- Groene karakter van de stad sterker naar voren laten komen in de woonwijken, parken en verbindingen met buitengebied.
- Verbindingen tussen Weert-Zuid en het Centrum versterken.
- Vervanging riolering aangrijpen om openbare ruimte te verbeteren.
- Kwaliteit woningvoorraad verbeteren: verdichten is niet direct aan de orde.

### Portieketage woningen

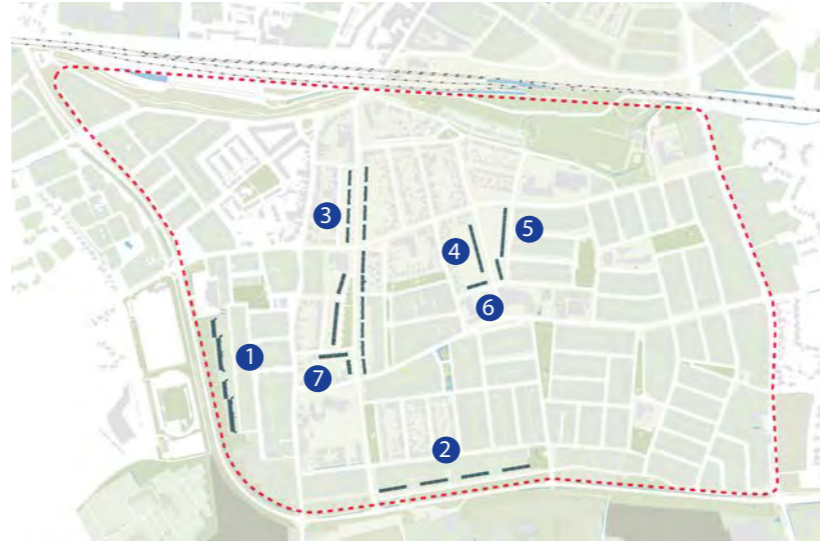
De portieketage woningen in Keent en Moesel zijn verouderd en zullen in de komende 20 jaar worden aangepakt. Het betreft de volgende complexen:

1. Serviliusstraat (152 woningen)
2. Laurenburg (128 woningen)
3. St. Jozefslaan (240 woningen, deels particulier)
4. Dillenburg (80 woningen)
5. Louise de Colignystraat (56 woningen)
6. Willem de Zwijgerstraat (24 woningen)
7. Schaekenstraat (24 woningen, deels particulier)

Hierbij worden drie situaties onderscheiden;

- A. Wonen Limburg is betrokken bij de complexen waar zij geheel eigenaar van is;
- B. Wonen Limburg participeert in een VVE;
- C. Wonen Limburg maakt geen deel uit van een VVE. In dat geval zal de betreffende VVE in principe zelf het initiatief moeten nemen.

Kennis en kunde, opgedaan bij vergelijkbare transformatieprojecten in den lande en beschikbaar bij de Provincie Limburg, dienen hierbij betrokken te worden. De gemeente participeert in dit traject.



Portieketagewoningen Sint Jozefslaan



Portieketagewoningen Laurenburg

# Aanpak

## Aanpak opgave

De opgave is gestart met een ruimtelijke verkenning van de de wijken Keent en Moesel op verschillende schaalniveau's. Parallel aan dit proces vonden gesprekken met stakeholders plaats om zowel fysiek als sociaal maatschappelijk een goed beeld te krijgen van de wijk, de wensen en behoeftes goed in beeld te kunnen brengen en om in samenspraak tot een breed gedragen gebiedsvisie te komen. Daarnaast zijn lopende projecten en projecten in de planning in beeld gebracht om de mogelijkheden voor het koppelen van activiteiten en budgetten te verkennen.

## Bewoners

- Huisbezoeken en telefonische interviews 650 portieketage woningen incl. eigenaren (30% respons)
- Overige bewoners wijk, huurders en eigenaren (30% respons)

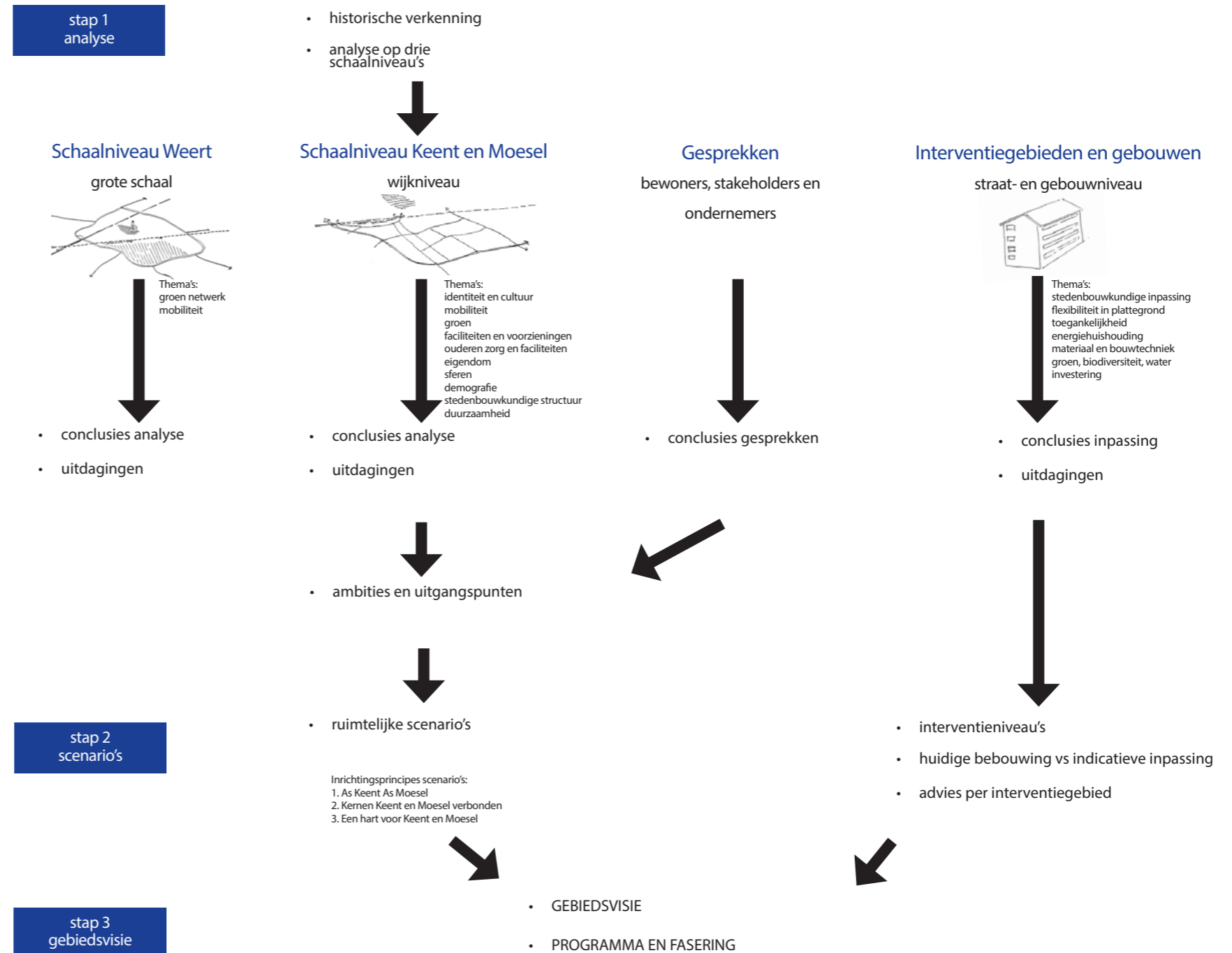
## Betrokken externe stakeholders

- Wijkraden
- Basisscholen
- Zorginstellingen
- Woonbegeleiders
- Politie

## Ondernemers

Er is een ronde langs de ondernemers in de wijken gemaakt waarbij een aantal zijn geïnterviewd:

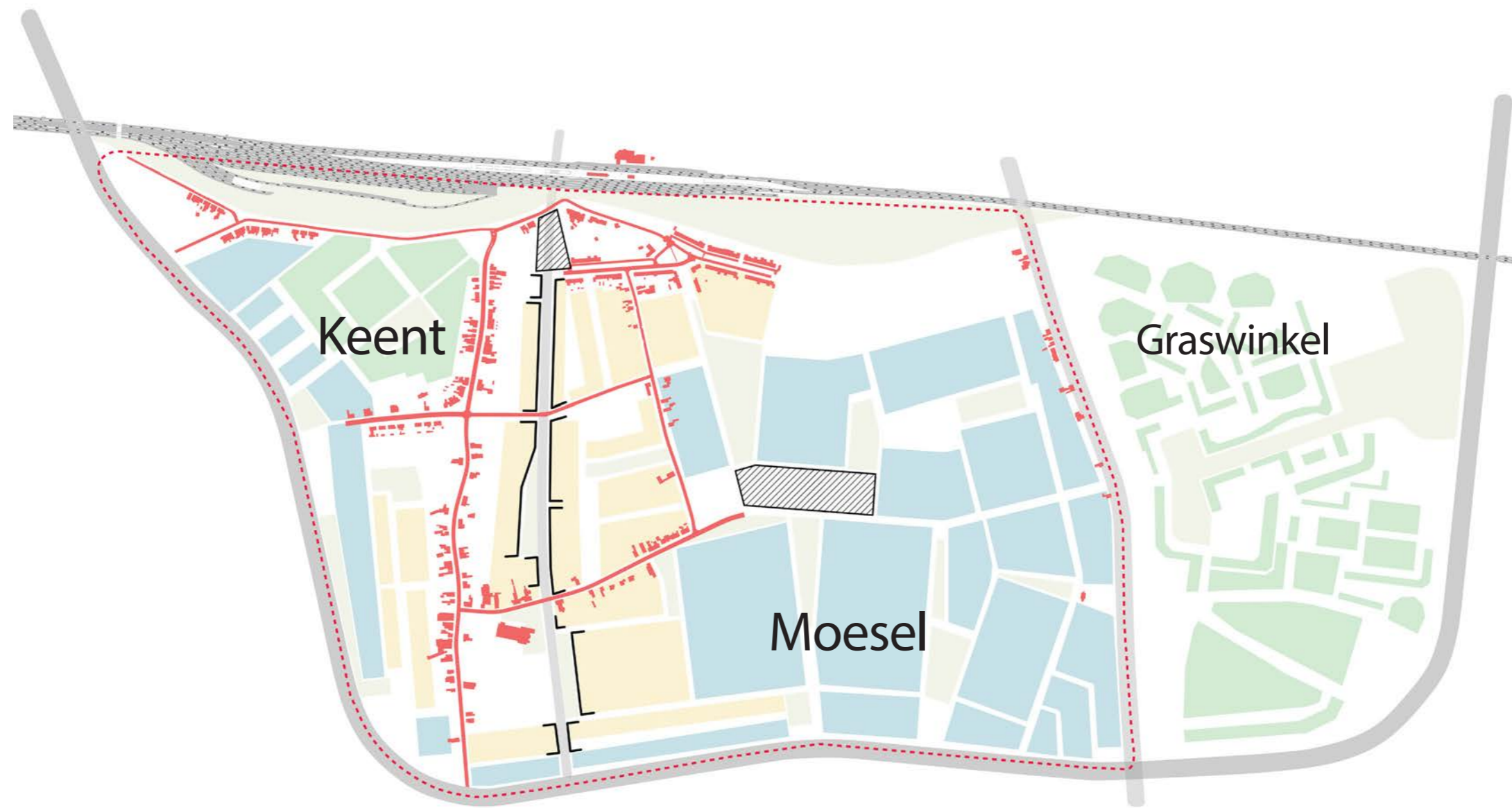
- Jumbo
- AH Dries
- Driesmarkt
- Primera Wouters
- Snackpoint Kieentj
- Verf en Wonen Philips
- Wijnhuis Weert



An aerial photograph of a city neighborhood, likely in the Netherlands, showing a dense residential area with a prominent church in the center. The church has a large, dark roof and a tall spire. The surrounding area is filled with houses and trees. A road with a roundabout is visible in the foreground. The overall tone is dark and moody.

# H1

Gebiedsverkenning



- tot 1950
- tot 1963
- tot 1986
- tot 2011



Sint Jozefslaan ca 1955  
(bron: Gemeentearchief Weert)



Dries, verkeerstuin voor kinderen 1964  
(bron: Gemeentearchief Weert)

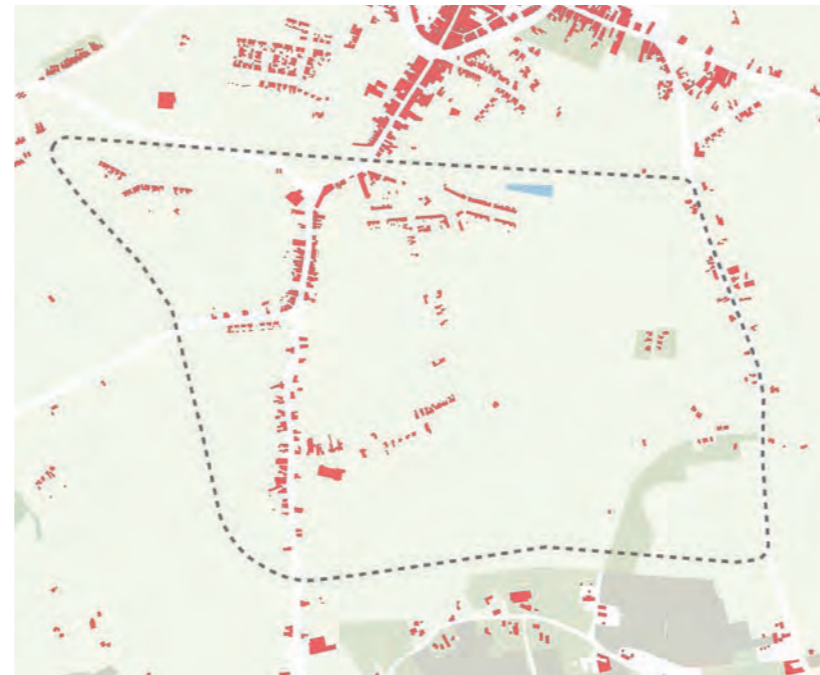


Stegelstraat en omgeving ca 1968  
(bron: Gemeentearchief Weert)

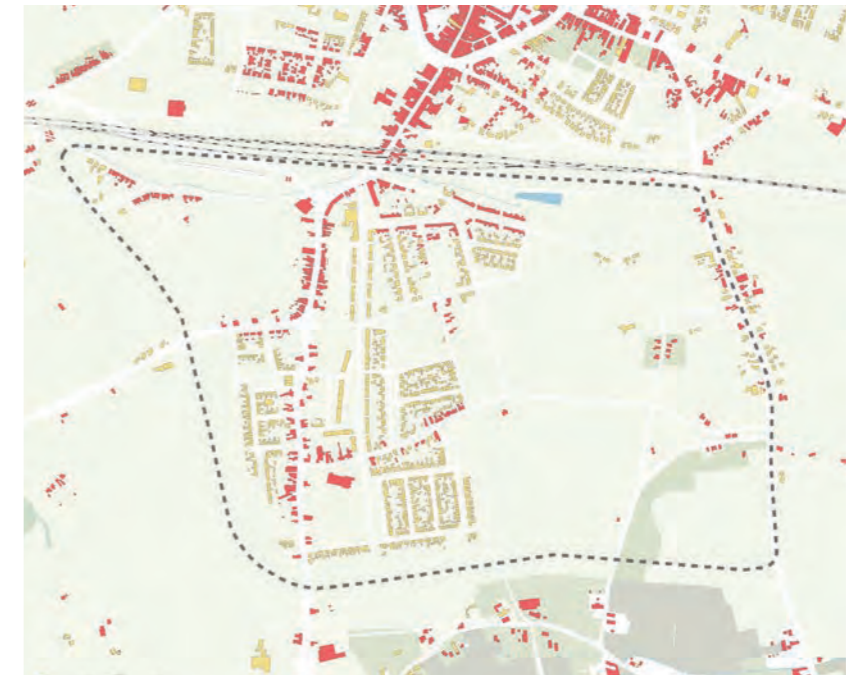


# 1.1 Historische verkenning

- De wijken Keent en Moesel zijn als twee aparte wijken ontwikkeld. In Keent is de langgerekte Sint Jozefslaan met op de kop het voorzieningencentrum Dries het centrale element. Moesel heeft een meer compact centrum dat is gelegen in het gebied tussen de Nassaulaan en Willem de Zwijgerstraat.
- De oude dorpslinten van Keent (van voor 1943) Kerkstraat, Keulerstraat, Kruisstraat en Oudenakkerstraat zijn opgenomen in het nieuwe stedelijk grid. Daarnaast zijn ook de vooroorlogse buurtjes aan de Regentesselaan en Louis Regoutstraat herkenbare oudere elementen. Dit levert een bijzondere diversiteit aan sferen op.
- De wijken hebben een uitgesproken groen karakter met parken en plantsoentjes van diverse afmetingen, straten met boombeplanting en privétuinen. Het groen is in het oorspronkelijke ontwerp echter vooral ingezet als esthetisch middel, er is vooral veel 'kijkgroen' en weinig programmatische invulling.
- Keent en Moesel zijn ontworpen in de jaren '50 en '60 waarbij een grote toename van het autogebruik werd verwacht. Veel van de wegen zijn zeer ruim gedimensioneerd en volledig ingericht op het autogebruik.
- Met de aanleg van de ringbaan is de relatie van de wijken met het buitengebied verstoord.
- De Sint Jozefslaan, parallel aan de Kerkstraat, is als doorgaande route voor auto's tussen het centrum en de ringbaan ontworpen.
- De woonbuurtjes liggen enigszins gedraaid ten opzichte van elkaar en hierdoor ontstaat in de tussengelegen zones ruimte voor kleine buurtplantsoentjes (pocketparks). in een aantal gevallen bevinden zich hier ook buurtfuncties zoals de Brede School Moesel of de Moeselkapel.
- De wooncomplexen aan de Serviliusstraat en Laurenburg liggen enigszins geïsoleerd aan de randen van de wijk Keent en wijken qua verschijningsvorm af van de omringende bebouwing.
- In de afgelopen decennia is er op verschillende locaties bijgebouwd in een afwijkende stijl, onder andere op het terrein van de voormalige textielfabriek Bera, thans Parkhof.
- Graswinkel is een jongere wijk en heeft een afwijkende stedenbouwkundige structuur. De wijk is via de Nassaulaan verbonden met Keent en Moesel.



● tot 1950



● tot 1950  
● tot 1963



● tot 1950  
● tot 1963  
● tot 1986



● tot 1950  
● tot 1963  
● tot 1986  
● tot 2011

## 1.2 Analyse schaalniveau Weert

### Groen netwerk Weert

- Weert heeft veel groengebieden binnen de ring, waaronder een groot aantal sportvelden.
- Het Spoorpark met de sportvelden in de wijk Moesel maakt onderdeel uit van de groenstructuur op het schaalniveau van de stad.
- Weert is omringd door natuur- en recreatiegebieden en cultuurlandschap.
- Weert profileert zich als 'groenste stad'. Weert is eind 2014 uitgeroepen tot 'Groenste regio van de wereld'. Eerder werd de gemeente al bekroond met de titel 'Groenste stad van Nederland' (2012) en 'Groenste stad van Europa' (2013).

- 1 Weerter- en Budelerbergen
- 2 IJzeren man
- 3 Cultuurhistorisch landelijk gebied Dijkerakker
- 4 Moeselpeel

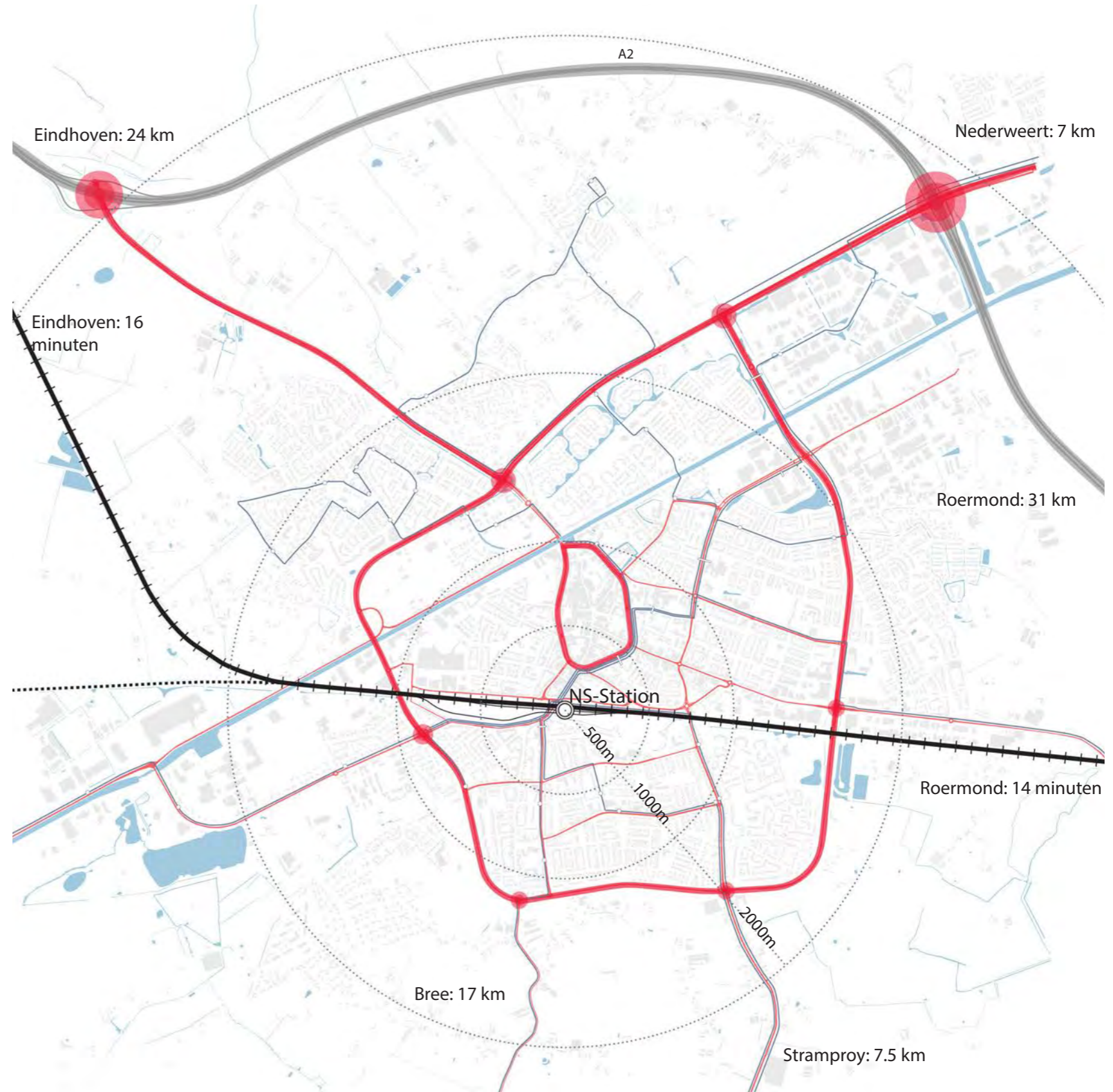
● Stedelijk groen (inclusief sportvelden)

— Groene structuurlijnen



## Mobiliteit Weert

- Weert is goed aangesloten op landelijke en regionale netwerken: intercitystation met directe verbindingen naar Amsterdam (via Eindhoven), Maastricht en Heerlen (via Roermond), busverbindingen met de regio en de A2 voor autoverkeer
- Weert heeft een radiale ontsluitingsstructuur, de Sint Jozefslaen en de Maaseikerweg zijn onderdeel van dit ontsluitingssysteem waardoor er in de wijken Keent en Moesel veel doorgaand verkeer is.
- NS-station en busstation zijn centraal gelegen.
- De ringbaan vormt een obstakel voor langzaam verkeersroutes de stad uit.
- Het verhoogd aangelegde spoor vormt een barrière tussen Weert-Zuid en het stadscentrum omdat het aantal onderdoorgangen beperkt is.



- Hoofdwegennet
- Secundair wegennet
- Buslijn
- Belangrijke knooppunten

- Spoorweg
- IJzeren Rijn
- A2

# 1.3 Analyse schaalniveau Keent en Moesel

## Groen



- Spoorpark
- Groenpockets buurten
- Ruraal buitengebied
- Volkstuin
- Sportvelden
- Bomenlanen

- De wijken Keent en Moesel hebben een zeer groen karakter vanwege de vele plantsoenen en bomenlanen.
- Het groen is versnipperd en niet met elkaar verbonden.
- Veel groen is ongeprogrammeerd en verborgen.
- De wijken kennen veel mooie oude laanstructuren met bomenrijen. Oude boomstructuren zijn echter deels onderbroken of onsamenhangend.
- Er ontbreekt een centrale groenplek voor het organiseren van activiteiten, spelen en ontmoeten.

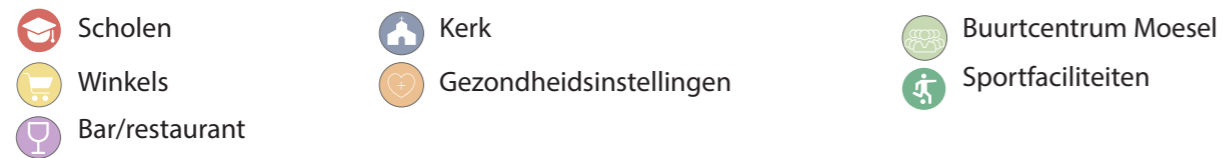
## Mobiliteit



- Doorgaande wegen
- Secundair wegennet
- Radius bushalte
- Bushalte

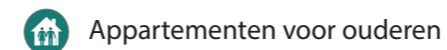
- Keent en Moesel zijn ingericht op autoverkeer: de straatprofielen zijn breed, alle voorzieningen en woningen zijn auto-toegankelijk en in de buurten is het parkeren prominent aanwezig.
- Er is geen duidelijke hiërarchie in de wegenstructuur.
- Het doorgaande verkeer op de Sint Jozefslaan en Maaseikerweg levert overlast en verkeersonveiligheid op.
- Er ontbreken (doorlopende) fietsstructuren in de wijk die verbindingen leggen tussen belangrijke gebieden binnen en buiten de ring.
- Er zijn weinig veilige oversteekplekken op de ringbaan voor langzaam verkeer.
- Keent en Moesel zijn voldoende ontsloten met openbaar vervoer, uitgaande van de landelijk gehanteerde norm van 400 meter tot bushalte of station.

## Faciliteiten en voorzieningen



- Er is een groot en divers aanbod aan voorzieningen.
- Er zijn drie voorzieningencentra en verder liggen de voorzieningen verspreid door de wijken.
- Er is sprake van een terugloop in het gebruik van winkels en maatschappelijke voorzieningen.
- De beeldkwaliteit van de winkelcentra Dries en Oranjeplein is slecht.
- De wijk Graswinkel heeft weinig eigen voorzieningen en is via de Nassaulaan goed verbonden met het voorzieningencuster Oranjeplein.

## Ouderen, zorg en faciliteiten



- De wooncomplexen voor ouderen liggen verspreid in de wijken.
- De benodigde voorzieningen niet allen goed bereikbaar voor ouderen
- In de omgeving van het Oranjeplein bevinden zich veel voorzieningen gericht op zorg.

## Duurzaamheid



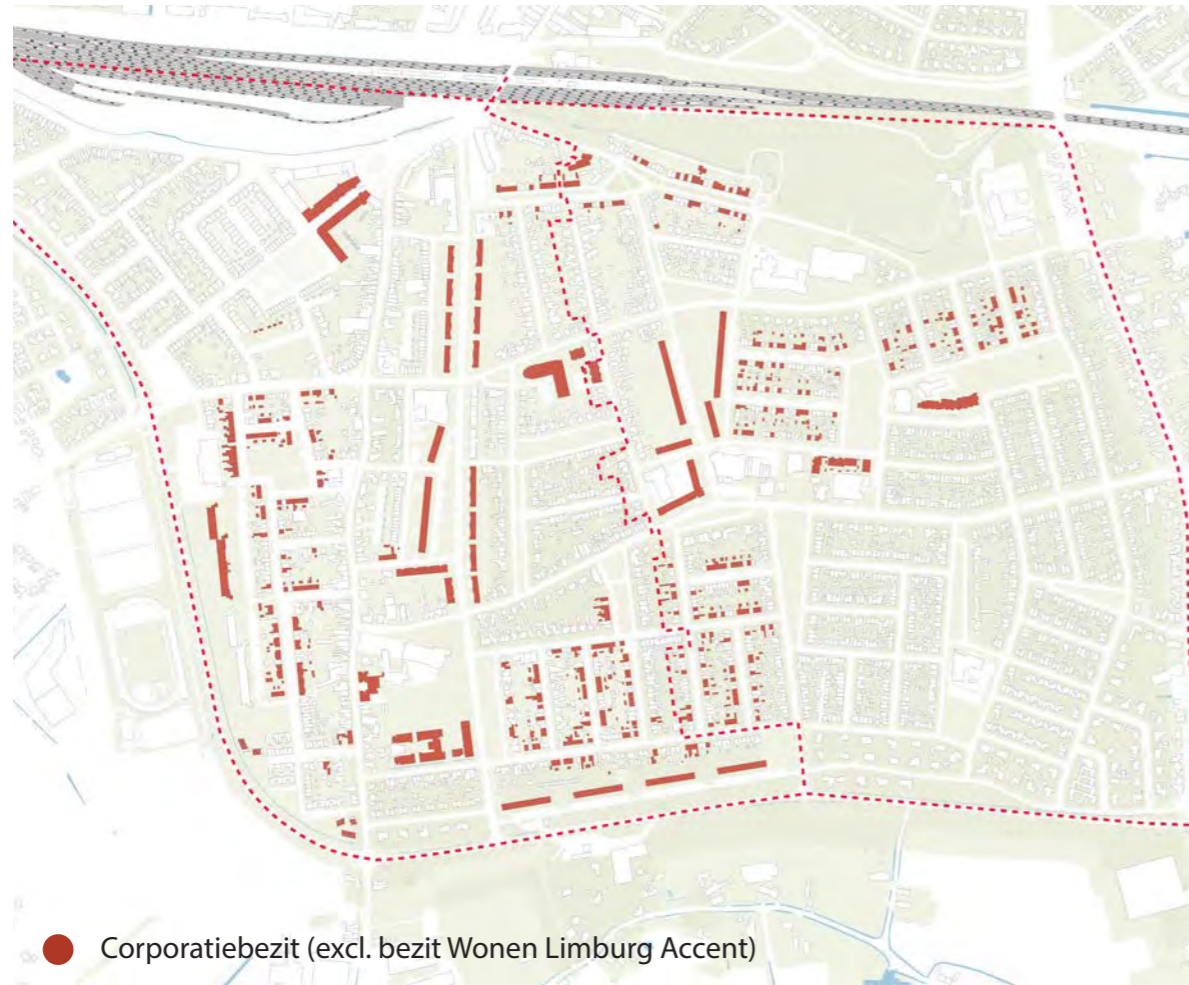
- Vanwege de eenzijdige inrichting van het groen is er een gebrek aan biodiversiteit.
- Er is gestart met de aanleg van wadi's, verdere maatregelen met betrekking tot wateropvang en klimaatadaptatie zijn gewenst.
- Er zijn veel verharde voortuinen.
- Een aantal van de laanbomen staan in te krappe boomspiegels waardoor de conditie van de bomen achteruit gaat.
- Het regenwater van daken van veel woningen is nog niet afgekoppeld.
- De verduurzaming van de woningen is een thema.

## Identiteit en cultuur



- Keent en Moesel zijn twee verschillende wijken met ieder hun eigen identiteit en daarbij behorende "trots op de wijk" gevoel.

## Eigendom



- In het huursegment is de doorstroming vanuit eengezinswoningen naar appartementen en seniorenwoningen beperkt.
- In Keent is het aandeel sociale huurwoningen ten opzichte van de rest van Weert hoog.
- Woningen met een huur tussen de € 737 en € 1000 zijn ondervertegenwoordigd.
- Er bestaat tot 2030 nog een behoefte van circa 700 extra sociale woningen in de gemeente Weert.

## Samenstelling wijk

- In de wijken is een vergrijzing gaande, het aandeel 65+ers in de totale huishoudenspopulatie bedraagt 33%.
- Een groot deel van de bewoners in Keent heeft een laag inkomen t.o.v. het Weerter gemiddelde.
- Een groot deel van de sociale doelgroep zijn eenpersoonshuishoudens en is ouder dan 65 jaar.
- Een grote groep huurders is zorgbehoevend.
- De clustering van complexen met sociale huurwoningen legt een grote druk op de leefbaarheid in de wijken.

# 1.4 Interventiegebieden

## Interventiegebieden

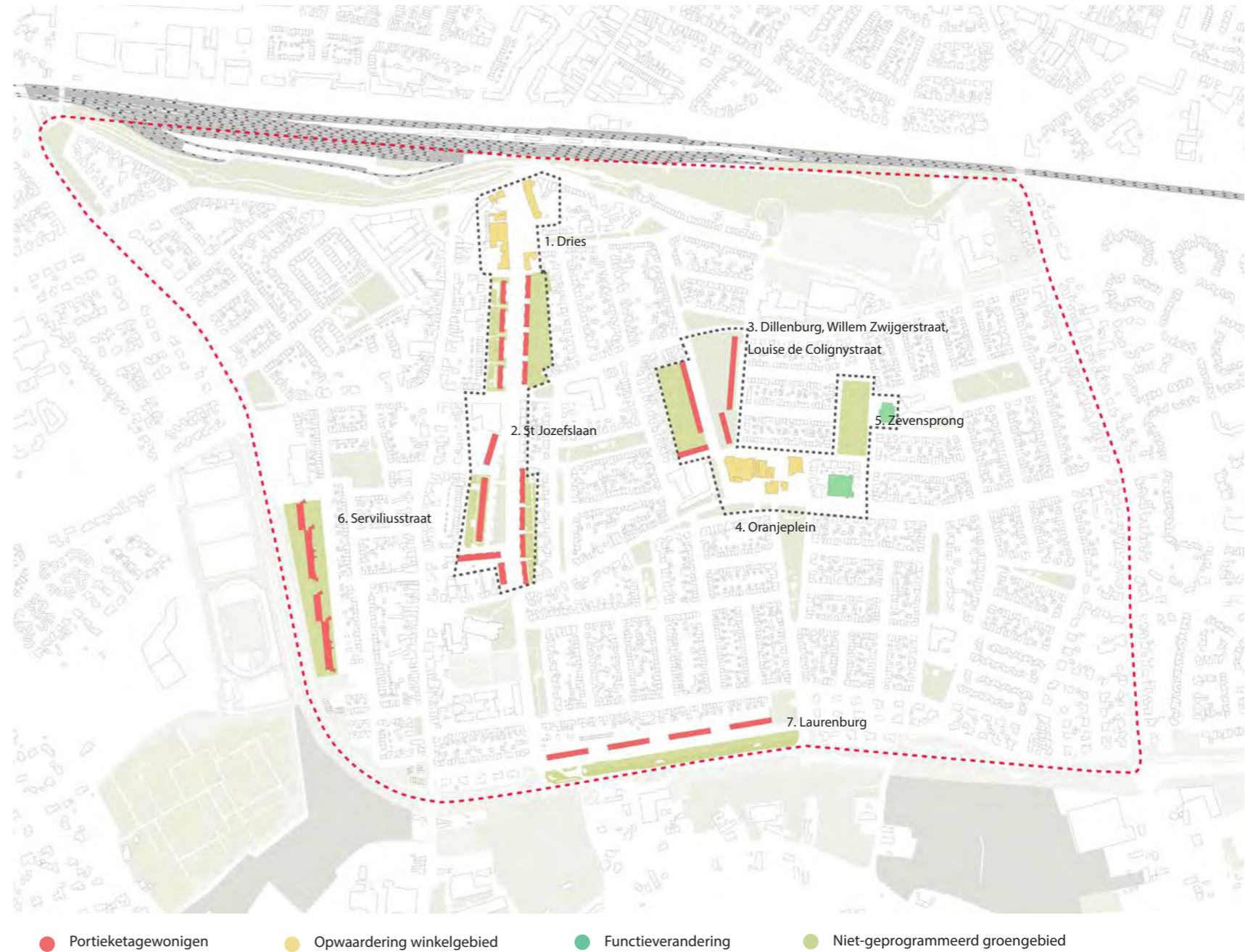
De interventiegebieden zijn de locaties waar de meeste kansen liggen om de wijken een transformatie te laten ondergaan. In deze gebieden komt een groot deel van de sociale en fysieke problematiek van de wijken samen. De herstructurering biedt de mogelijkheid om een positieve verandering te bewerkstelligen waarbij thema's als sociale dynamiek, vernieuwing van de woningen en buitenruimte, mobiliteit en duurzaamheid samenkomen.

De interventiegebieden worden in het perspectief van de wijk geplaatst. Dit houdt in dat de aanpak verder reikt dan alleen deze gebieden.

De interventiegebieden zijn:

- 1, 2 De Dries met in het verlengde de St Jozefslaan tot aan de Kruisstraat.
- 3, 4, 5 Het Oranjeplein met het Microhal complex, de Zevensprong en het aangrenzende gebied met portiek-etage woningen aan de Dillenburg, Willem de Zwijgerstraat en Louise de Colignystraat.
- 6 De portieketage woningen aan de Servilliusstraat.
- 7 De portieketage woningen aan de Laurenburg.

De omliggende woonbuurten en de pocketparks kennen ook ieder hun kwaliteiten en uitdagingen maar deze spelen op een lager schaalniveau. De verdere uitwerking van deze gebieden wordt ook in de gebiedsvisie meegenomen.





# 1.5 Conclusies bewonersonderzoek

Om te weten hoe de bewoners van Keent en Moesel hun huidige leefomgeving zien en wat hun ideeën en wensen zijn ten aanzien van de toekomst zijn middels interviews en enquêtes 30% van alle bewoners gesproken.

Het onderzoek bestaat uit een kwalitatief deel van huisbezoeken bij de portieketage woningen inclusief kwantitatieve data verzameling. Tegelijkertijd is een kwantitatief onderzoek middels een grootschalige enquête in beide wijken uitgevoerd. Bij deze laatste vorm is door middel van open vragen ook veel kwalitatieve informatie verzameld (zie Bijlage 1 voor een beknopte grafische weergave van dit onderzoek).

De belangrijkste conclusies uit dit gecombineerde onderzoek zijn:

## Sociaal

Zowel bewoners van Keent als van Moesel geven aan meer contact te willen in de wijk. Met name laagdrempelige, toevallige ontmoetingen in de buitenruimte, rond voorzieningen, terrasje of bankjes in het groen of bij speelplekken worden genoemd.

Ongeveer 33% van de bewoners geeft aan zich al in te zetten voor de wijk. 16% geeft aan dat ze ook iets zouden willen gaan doen. Deze laatste groep is met name in de leeftijdsklasse 18-35 jaar.

## Veiligheid

- Bewoners uit alle delen van de wijken hebben behoefte aan meer handhaving, toezicht of preventie, meer controle op hangjongeren, drugsoverlast, zwerfafval en te hard rijden.
- Vanuit de portieketage woningen wordt vooral de overlast van buurtgenoten en criminaliteit negatief ervaren.

## Openbare ruimte

Meer dan de helft (57%) van de voorzieningen die men mist zijn voorzieningen waarbij men anderen ontmoet, in het bijzonder in de buitenruimte. Er is veel behoefte aan toevallige, laagdrempelige ontmoetingen.

Het gebrek aan voldoende speelgelegenheid voor kinderen van verschillende leeftijden wordt als negatief ervaren. Ook ouderen geven aan het prettig te vinden als er meer speelveldjes en speeltuintjes voor kinderen zijn. In combinatie met zitgelegenheid kan dit fungeren als ontmoetingsplek in de wijk.

Verder wordt genoemd dat er behoefte is aan meer fleurig groen en omheinde honden uitlaatplekken naast speelgelegenheid. Heel specifiek wordt veel gerefereerd aan de volwassenen buitensport gelegenheid callanetics.

Er wordt veel gewandeld door de bewoners in en door de wijk. Daarbij worden de huidige straten van de portieketage woningen soms gemeden omdat de buitenruimte daar minder aantrekkelijk is en men zich er onveilig voelt.

Een aantal bewoners geeft aan geen gebruik te maken van de buitenruimte. Hiervoor worden als redenen genoemd het slechte onderhoud van openbare ruimte en speelgelegenheid en onvoldoende verlichting.

## Faciliteiten/voorzieningen

Er is behoefte aan kleinschalige buurtversterkende voorzieningen, rond een gezellig plein, geen met het centrum concurrerende voorzieningen. Type winkels die men mist : bakker, slager, drogist, en kleine horeca/koffietentjes met gezellig terras.

## Maatschappelijke voorzieningen algemeen

Het buurtcentrum of multifunctioneel centrum wordt niet door iedereen even intensief gebruikt maar wordt wel belangrijk gevonden voor de wijk of voor die keer dat men het wel gebruikt.

## Mobiliteit

Te hard rijden (algemeen en specifiek Sint Jozefslaan, Dries, Louis Regoutstraat) wordt vaak benoemd als negatief aspect.

## Interventiegebieden:

### Dries

- Wordt benoemd als één van de plekken waar men liever niet komt met als reden: verpaupering en onveilig gevoel.
- Overlast van te hard rijden.
- Slechte verlichting.
- Lang parkeren Dries komt nog steeds voor.

### Oranjeplein

- Men komt hier graag, fijne sfeer winkels, gezellig, dichtbij, veel voorzieningen en een plek voor een praatje.
- Als het donker is wordt de ruimte met achterpaadjes en steegjes als niet prettig en onveilig ervaren in verband met drugsoverlast.

### Sint Jozefslaan

- Overlast van te hard rijden.

### Serviliusstraat

- Wordt specifiek benoemd als onveilig in verband met criminaliteit en drugsoverlast.
- Het gebied rond de Serviliusstraat wordt veelal niet als een onderdeel van Keent gezien.

## Portieketage woningen algemeen

57% van bewoners portieketage woningen is alleenstaand en 17% samenwonend zonder kinderen. Er wonen hier twee keer zoveel mensen onder de 35 jaar dan in de rest van de wijk.

Genoemde tekortkomingen aan de woning: ontbreken lift (34%) en het ontbreken van geluid en warmte isolatie (25%).

Voor de infographic zie Bijlage 1.

# 1.6 Conclusies gesprekken Stakeholders

Het projectteam van Wonen Limburg en Gemeente Weert heeft contact gehad met verschillende stakeholders uit de wijk. Op basis van deze gesprekken kunnen de volgende zaken worden geconstateerd:

## Ondernemers

- Ondernemers hebben goed sociaal contact met de buurt en met hun collega's.
- Ondernemers zien graag meer parkeergelegenheid.
- Ondernemers klagen over dezelfde zaken als bewoners: hard rijders, overlast door drugs en criminaliteit, verloedering.
- Ondernemers zien afval en grofvuil bij plaatsingen als negatief voor de wijk.
- De supermarkten geven aan een belangrijke rol te hebben in het ontmoeten. Zij faciliteren het ontmoeten (koffiecorners) en zijn zich bewust van de behoefte van een grote groep mensen aan een dagelijks praatje in de supermarkt.

## Wijkagenten

- De politie constateert dat de fijnmazigheid van de wijk tot gevolg heeft dat er veel vluchtwegen zijn. Er zijn veel mogelijkheden om snel de wijk in en uit te gaan.
- De politie is van mening dat bewoners met gedragsproblemen regelmatig onvoldoende begeleiding krijgen zowel kwalitatief als kwantitatief en dat de aanpak te versnipperd is.

## Wijkverpleegkundigen

- De wijkverpleegkundigen geven aan dat ze regelmatig last hebben van een taalbarrière bij anderstalige bewoners. De bereikbaarheid van anderstalige bewoners is vooral ook bij preventie een probleem.
- De wijkverpleegkundigen ervaren met name in veel sociale huurwoningen en de oudere gestapelde woningen problemen met persoonlijke verzorging i.v.m. de (te) kleine badkamers.

## Basisschool

Met basisschool Markeent is met name gesproken over de

verkeersveiligheid en het gebrek aan speelruimte rond de school. De school ligt aan een drukke weg waar hard gereden wordt. Het autoverkeer in verband met het brengen en halen van kinderen en het parkeren speelt ook een rol. De beperkte speelruimte rond de basisschool Markeent is een probleem voor de kinderen tijdens schooltijd en na schooltijd. Bijkomend effect van de beperkte ruimte is dat de verschillende groepen gespreid over de dag buitenspelen waardoor omwonenden geluidsoverlast ervaren.

An aerial photograph of a city, likely Utrecht, showing a dense urban area with a prominent church in the center. A road with a roundabout is visible in the foreground. The image is dark and serves as a background for the text.

# H2

Uitgangspunten en ambities

## 2.1 Uitgangspunten en ambities

In deze paragraaf is geformuleerd welke ambities er gesteld zijn voor de toekomst van de wijken, en met welke uitgangspunten en eisen deze ambities gerealiseerd kunnen worden.

De ambities zijn opgedeeld in drie thema's met een tijdspad gericht op 2035-2040. Deze ambities kunnen uiteenlopen in hun concreetheid: sommigen zijn precies geformuleerde wensen, terwijl we over andere ambities nog niet weten hoe deze zich in de toekomst gaan ontwikkelen. De gebiedsvisie zal daarop inspelen door een raamwerk aan te bieden waarbinnen de ontwikkelingen gefaseerd plaats kunnen vinden. De eerste vijf tot tien jaar zullen ontwikkelingen binnen dit raamwerk concreet aangegeven worden, de stappen die daarop volgen zijn breder inzetbaar.

Per uitgangspunt zijn er eisen geformuleerd voor de gebiedsontwikkeling in Keent en Moesel die hun oorsprong vinden in het sociaal domein. De meeste eisen vergen fysieke uitwerking in het stedenbouwkundig plan.

Deze ambities, uitgangspunten en eisen dienen als basis voor het formuleren van de scenario's en de uiteindelijke gebiedsvisie.

## Keent en Moesel zijn inclusieve wijken met een sterke identiteit en sociale betrokkenheid.



### Keent en Moesel behouden ieder hun eigen identiteit.

- Respecteren dat Keent en Moesel twee verschillende wijken met verschillende identiteiten zijn.
- Het groene karakter behouden en versterken.
- Kwaliteitsvolle sferen/identiteiten waaronder de oude linten behouden.
- Begrijpen waar de bewoners nu en in de toekomst behoefte aan hebben.
- Actieve wijkinitiatieven stimuleren door ze een goede plek te geven.
- Versterken van saamhorigheidsgevoel.
- De stedenbouwkundige opzet van de wijken bepaalt mede de identiteit. De huidige opzet wordt gerespecteerd en versterkt.



### De wijken hebben een diverse bevolkingssamenstelling in leeftijd, herkomst, huishoudensgrootte, inkomen en (zorg)behoefte. De woningen en voorzieningen sluiten aan bij deze diversiteit.

- Er is een gezonde maatschappelijke en sociaal-economische balans in de wijk: de bewoners bevinden zich in verschillende sociaaleconomische lagen en in een verhouding die dicht bij een afspiegeling van Weert ligt dan voorheen. De bewoners leven met draagvlak voor elkaar samen in de wijken.
  - De verschillende woningtypen liggen gemengd door de wijk, zodanig dat men elkaars straten kent en gebruikt.
  - Er is door gemeente en partnerorganisaties veel aandacht voor perspectiefverbetering van de sociaaleconomisch zwakkeren.
- Beleidskaders van gemeente rond begeleid wonen van kwetsbare bewoners zijn vormgegeven in de regiovisie bijzondere doelgroepen.
- Gemeente zet zich in deze wijken bovengemiddeld in voor kansengelijkheid (bijvoorbeeld door BSO voor iedereen, gratis huiswerkbegeleiding voor kinderen uit arme gezinnen, en goede onderwijsfaciliteiten en de beste leerkrachten).
- De wijken hebben voldoende kwalitatieve maatschappelijke voorzieningen en accommodaties, waarbij iedere wijk zijn eigen gebouw(en) ten aan zien van maatschappelijke voorziening en functies heeft. De goede balans die op dit moment bestaat tussen behoeftes aan sociaal maatschappelijk aanbod in Keent en de ruimtes waar dit aanbod momenteel is ondergebracht blijft behouden. In Moesel wordt een nieuw onderkomen gecreëerd, de maatschappelijke voorziening Moesel.



### Iedere bewoner kan zijn hele leven binnen de wijk wonen door de aanwezigheid van verschillende woningtypes en voorzieningen.

Arbeidsparticipatie en wijkparticipatie nemen toe door betere menging van woningtypen en door interventies vanuit gemeente en andere partijen.

- Gemeente en corporatie initiëren en stimuleren samenwerking tussen onderwijs, lokaal bedrijfsleven, wijkraden, wijkbewoners en initiatiefgroepen ten behoeve van ontwikkeling, binding van bewoners en leefbaarheid in de wijk.
- Gemeente zet extra in op opbouwwerk in de aandachtswijken Keent en Moesel.
- Gemeente en corporatie ondersteunen initiatieven uit de wijk ontstaan door bewoners, organisaties, onderwijs en bedrijven.
- Gemeente en corporatie werken op wijkniveau samen aan ontschotting van hun eigen instituties en ook samen met zorg-, veiligheids- en welzijnsorganisaties, bijvoorbeeld middels een wijkorganisatie waar bewoners en wijkinitiatieven hun weg kunnen vinden.

## 2. Keent en Moesel zijn groene wijken waar men prettig en veilig kan verblijven en bewegen.



De bestaande groenstructuur van de wijk wordt versterkt. De verbindingen zowel intern als naar buiten toe worden verbeterd. De inrichting van de buitenruimte faciliteert beweging, ontmoeting en sociale veiligheid.

- Recreatie is mogelijk voor iedereen die in de wijk woont of werkt. Ontmoeten en spelen/beweging staan centraal bij de inrichting van de buitenruimte., voor bewoners van alle leeftijden valt er te ontmoeten en te spelen: Er is meer veilige speelgelegenheid en er zijn meer mogelijkheden voor recreatie en beweging .
- Op basis van de behoefte zijn er zijn omheinde honden uitlaatplekken.
- De wijken hebben een bovengemiddelde kwaliteit van de leefomgeving ter compensatie van grote aantallen kleine woningen, zoals een zodanige verdeling van recreatie en speelruimte over de wijk dat bij clusters sociale huurwoningen en scholen, extra speelmogelijkheden zijn t.o.v. buurten met veel grondgebonden woningen met tuinen.
- Mogelijkheden tot sociaal medegebruik van (moes)tuinen.
- Er zijn voldoende zitmogelijkheden voor ouderen/ minder validen, waarbij ca. 50 meter als maximaal te overbruggen afstand geldt en een volgende zitmogelijkheid altijd zichtbaar is in de nabije omgeving van de voorzieningenclusters.
- Basisschool Markeent heeft meer speelruimte nodig bij de school, waardoor er niet alleen prettiger kan worden gespeeld, maar er ook met meer verschillende groepen tegelijkertijd buiten kan worden gespeeld en de

geluidsoverlast (voor zover ervaren) wordt beperkt in tijd.

- Fysieke ingrepen in de wijk verbeteren altijd de sociale veiligheid.
- Naast een goede en veilige inrichting moet ook gekeken worden naar goede openbare verlichting en wellicht ook verlichting bij wooncomplexen, achterpaden en parkeerlocaties (ook in bestaande situaties waar geen fysieke ingreep gepland is). Dit in overleg met buurtpreventieteams, woningeigenaren en de gemeente.
- Bewoners ervaren een verbeterde leefbaarheid.
- De inrichting van de openbare ruimte gebeurt met duurzame constructies en materialen.
- Het buitengebied en buitenwijkse recreatiemogelijkheden zijn laagdrempelig en toegankelijk voor iedereen, hierbij moet ook de mentale wijkbarrière beslecht worden.



De wijken worden klimaatbestendig; o.a. hemelwater in de openbare ruimte dient zoveel mogelijk te infiltreren, groenstructuren met schaduw, minder verharding, meer divers groen. De wijken hebben ecologische structuren die verbonden zijn met het buitengebied.

- De gemeentelijke visies over duurzaamheid en klimaatadaptatie zijn richtinggevend.



De auto krijgt een minder dominante positie in de wijken, de fiets en lopen zijn de meest logische keuze om zich te verplaatsen.

De wijken zijn voorbereid op huidige ontwikkelingen in mobiliteitstransitie zoals plek voor deelauto's, mobiliteitshubs en kleinschalig (geautomatiseerd) openbaar vervoer.

- De gemeentelijke visies over mobiliteit zijn richtinggevend.

### 3. Keent en Moesel zijn wijken met een divers, aantrekkelijk en toekomstbestendig aanbod van woningen en voorzieningen.

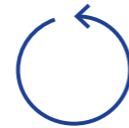


De woningvoorraad in de wijken is van voldoende diversiteit en kwaliteit om de beoogde doelgroepen te kunnen huisvesten.

Corporatie en gemeente streven samen naar gemengde wijken, dat zijn wijken waarin mensen met verschillende sociaaleconomische achtergronden wonen. Hier kan middels het aanbod van verschillende typen woningen op worden gestuurd. Een betere balans kan gevonden worden door zowel inmengen van wat middeldure typen woningen in wijken zoals Keent en Moesel en aan de andere kant door het inmengen van meer sociale huurwoningen in nieuwe ontwikkelingen en welvarende wijken. Omdat de opgave voor sociale huurwoningen in de rest van Weert nog hoog is, wordt voor Keent en Moesel in principe gekozen voor handhaving van het aantal sociale huurwoningen en verbetering van de balans door toevoeging van middeldure huurwoningen.

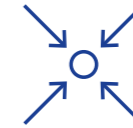
- Alle bewoners van de portieketage woningen die in de wijk willen blijven wonen wordt vervangende woonruimte in de wijk aangeboden.
- In principe behoud van 650 sociale huurwoningen in Keent en Moesel. Indien dit niet mogelijk blijkt moet compensatie elders in Weert worden gevonden.
- Toevoegen van middeldure huurwoningen aan het programma ten behoeve van betere balans in type woningen, rekening houdend met de stedenbouwkundige ruimte en karakter van deze wijken.
- Binnen de typen sociale huurwoningen wordt rekening gehouden met de verschillende aftoppingsgrenzen en met een passende prijsklassenverdeling in relatie tot de behoefte van bewoners.

- Woongebouwen en woningen (in ieder geval nieuwbouw) zijn middels een lift fysiek toegankelijk voor iedereen (denk aan ouderen, mindervaliden, gezinnen met kinderen) en aanpasbaar voor eventuele WMO en zorg gerelateerde voorzieningen.



De woningen zijn toekomstbestendig met betrekking tot duurzaamheid en energie.

- Voorafgaande aan de uiteindelijke besluitvorming van een project worden haalbaarheidsonderzoeken gedaan naar de (on)mogelijkheden tot hergebruik van de bestaande gebouwen.
- Om te komen tot een duurzame ontwikkeling is het van belang de meerwaarde van duurzaamheid voor alle betrokkenen te bepalen, heldere uitgangspunten te formuleren en de eindgebruiker in beeld te hebben.



De winkels en andere voorzieningen sluiten aan bij de behoeften van de bewoners en zijn toekomstbestendig.

In afwijking op het voorzieningen plan maatschappelijke voorzieningen heeft de raad bepaald dat er een maatschappelijke voorziening komt in het hart van Moesel. De voorziening moet huisvesting bieden aan de verschillende verenigingen. De sociaal maatschappelijke functie van een buurtcafé (Microbar) moet worden geïntegreerd in de maatschappelijke voorziening en dient als uitvalsbasis voor verschillende biljartteams en een dartteam en heeft voor de gebruikers de functie als 'tweede huiskamer'.

- Voorzieningen in de wijk zijn geclusterd, hebben een centrale ligging en zijn laagdrempelig en toegankelijk.
- Het aantal voorzieningen blijft zoveel mogelijk behouden.
- De positionering van voorzieningen versterkt elkaar, ook in combinatie met woningen voor specifieke doelgroepen.
- Er is geschikte buitenruimte voor buitengymles en er is meer sport- en beweegaanbod na schooltijd.

An aerial photograph of a city neighborhood, likely in the Netherlands, showing a dense residential area with a prominent church in the center. The church has a large, dark roof and a tall spire. The surrounding area is filled with houses and trees. A road with a roundabout is visible in the foreground. The overall tone is dark and moody.

# H3

Gebiedsvisie



# 3.1 Keent en Moesel 3 scenario's

Om te komen tot een ruimtelijk kader voor de gebiedsvisie zijn drie mogelijke scenario's onderzocht. De doelstelling van de scenario's is om binnen de huidige stedenbouwkundige structuur een nieuw raamwerk te formuleren waarbinnen alle wensen en eisen op de korte en langere termijn een goede plek kunnen krijgen.

De drie scenario's zijn getoetst op de thema's mobiliteit, groenstructuur en voorzieningen.

In scenario 1 krijgen Keent en Moesel ieder een eigen centrale zone, de assen Keent en Moesel. In deze zones worden de voorzieningen geconcentreerd, wordt de openbare ruimte heringericht met meer ruimte voor groen en langzaam verkeer en vindt vernieuwing van de woningbouw plaats. Tegelijkertijd hebben de assen een verbindende functie van de wijken met zowel de binnenstad als het groen in het buitengebied.

In scenario 2 worden de voorzieningenclusters van Keent en Moesel met elkaar verbonden zodat deze elkaar kunnen versterken. Een ringvormige groene boulevard vormt een nieuw herkenbaar element in de buurten. Nieuwe wijkfuncties en woningen kunnen aan deze ring een plek krijgen.

In scenario 3 worden alle voorzieningen geconcentreerd om samen met nieuwe woningen (met name voor ouderen) en groenvoorzieningen een sterk en herkenbaar centrum voor

de wijken te vormen. De centrale functie van de plantsoenen in de buurten wordt versterkt door het herinrichten van deze plekken voor ontmoetings- en speelgelegenheid. Een samenhangend stelsel van routes voor fietsers en voetgangers zorgt ervoor dat het centrum vanuit alle buurten goed bereikbaar is.

Voor een toelichting op de scenario's en afwegingen zie Bijlage 2.

### Conclusie scenario's

Scenario 1 lijkt de meest optimale combinatie te bieden voor de gestelde uitgangspunten. Hieronder een overzicht van de argumentatie daarbij.

Uit de analyse en interviews is gebleken dat Keent en Moesel door de bewoners worden gezien als afzonderlijke wijken en dat er gehecht wordt aan de eigen identiteit. Scenario 1 komt tegemoet aan de wens om de wijken Keent en Moesel ook in de toekomst te laten voortbestaan als twee wijken met ieder een eigen gezicht. De twee assen bieden de mogelijkheid om voor iedere wijk een centrale plek te creëren met een onderscheidend karakter. Daarnaast bieden de assen de mogelijkheid de relatie van de wijken met de binnenstad enerzijds en het buitengebied anderzijds te verbeteren.

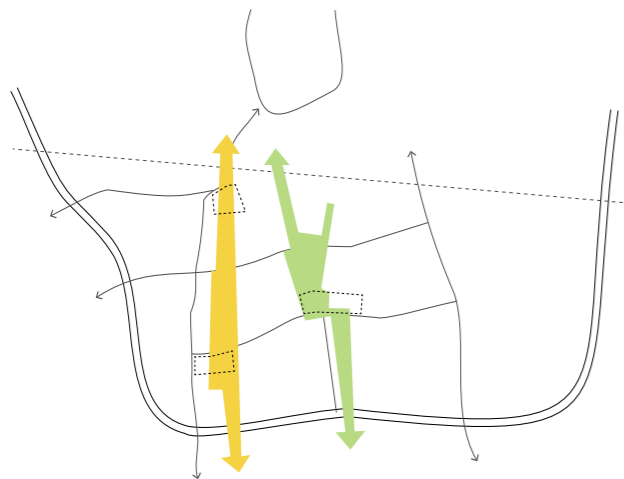
Naast het creëren van nieuwe centrale plekken in de wijken is het van belang dat er ook in de woonbuurten vernieuwingen plaatsvinden en dat de onderlinge verbindingen hier worden verbeterd. Scenario 3 biedt een raamwerk van verbindingen dat zorgt dat alle buurten met elkaar en met de voorzieningenclusters zijn verbonden. Scenario 3 zet in op het versterken van het buurtgevoel door de buurtplantsoenen te vernieuwen en een centrale plek in de buurten te laten zijn.

De in scenario 2 voorgestelde verbinding tussen de kernen valt af omdat deze niet tegemoet komt aan de wens om Keent en Moesel als aparte wijken te zien.

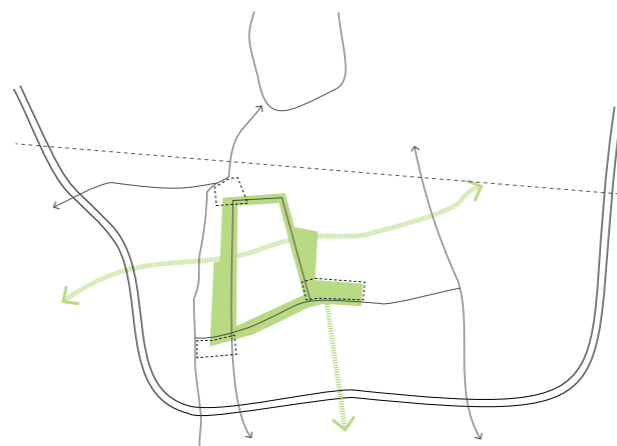
Het gekozen ruimtelijk model voor Keent en Moesel zoals beschreven op de volgende pagina's is gebaseerd op een combinatie van scenario 1 en 3. Uit deze scenario's zijn drie lagen benoemd die samen het nieuwe raamwerk voor Keent en Moesel vormen:

1. Assen Keent en Moesel (uit scenario 1)
2. Raamwerk wegen (uit scenario 3)
3. Buurten (uit scenario 3)

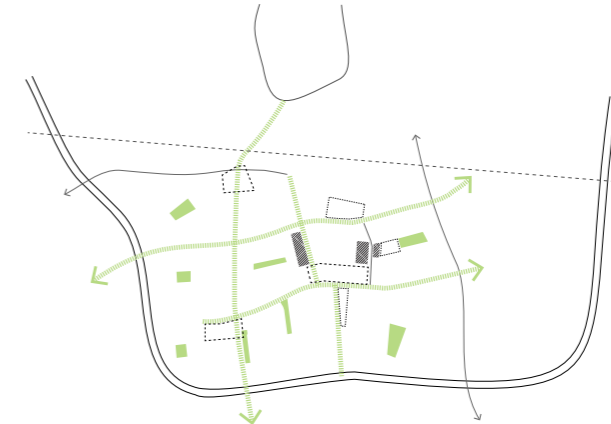
Scenario 1: Assen Keent en Moesel



Scenario 2: Kernen Keent en Moesel verbonden



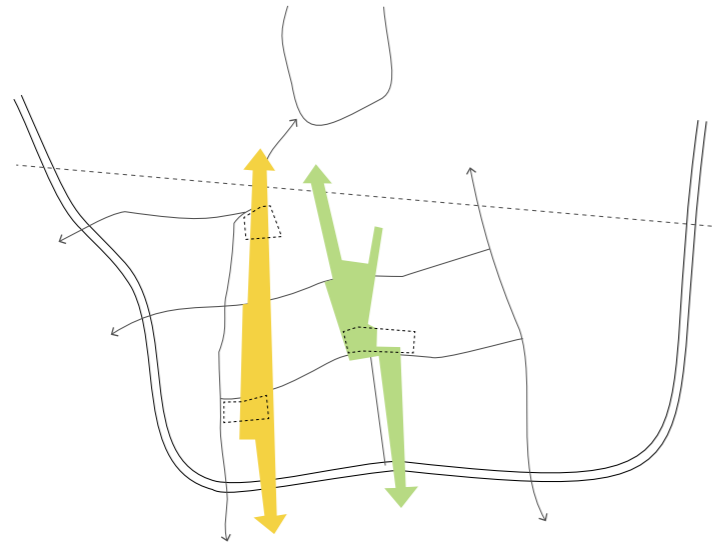
Scenario 3: Een hart voor Keent en Moesel





## 3.2 Gebiedsvisie: Versterken, Verbinden, Vernieuwen

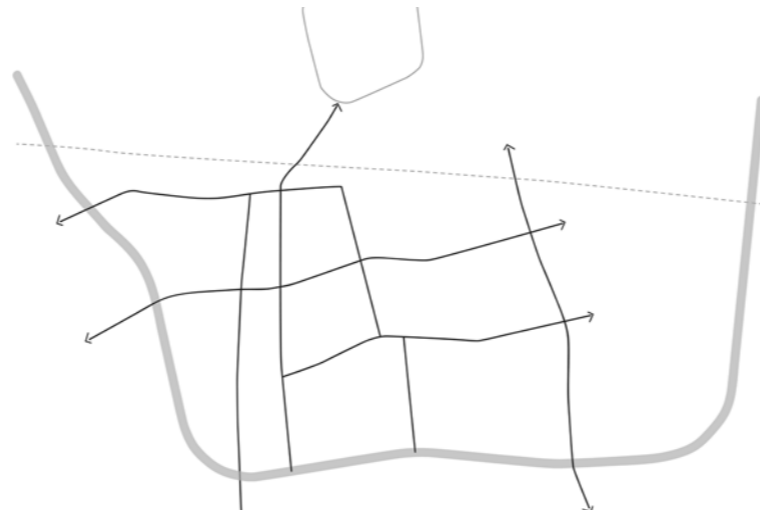
### 1. Versterken



#### Assen Keent en Moesel

De twee assen Keent en Moesel vormen de dragers van de vernieuwing van de wijken. De as Keent is de bestaande Sint Jozefslaan met daaraan gekoppeld de buurtcentra van de Dries en het Keenterhart. Deze karakteristieke laan wordt omgevormd tot een groene boulevard die de verbinding legt tussen de binnenstad van Weert en het buitengebied. De as Moesel vormt een nieuw groen element in de wijk. Door het samenvoegen van een aantal bestaande groene parkjes ontstaat een lange groene zone tussen het Spoorpark en het buitengebied. In het centrum van dit gebied ligt het Oranjeplein dat wordt geherstructureerd tot het nieuwe winkel- en voorzieningshart van Moesel.

### 2. Verbinden



#### Raamwerk wegen

De bestaande wegenstructuur vormt het raamwerk dat de verbindingen legt tussen de verschillende buurten. In de huidige situatie zijn veel wegen overgedimensioneerd en is de huidige situatie auto dominant. Om er in de toekomst voor te zorgen dat ook fietsers en voetgangers zich prettig kunnen verplaatsen in de wijken wordt een nieuw ontsluitingssysteem voorgesteld.

### 3. Vernieuwen



#### Buurten

In de buurten zelf vindt tenslotte ook een vernieuwingsslag plaats. De portieketage woningen worden samen met hun omgeving aangepakt. De kleine pocketparks in de buurten worden waar nodig opnieuw ingericht zodat er nieuwe ontmoetingsplekken ontstaan in de buurten.



Toekomstbeeld: Sint Jozefslaan groene boulevard met fiets- en voetgangersverbinding

### 3.3 As Keent: Parkboulevard

De Sint Jozefslaam is in het oorspronkelijke plan ontworpen als centrale as in Keent, parallel aan de bestaande dorps Kerkstraat. De laan heeft een monumentaal karakter met een lange doorgaande bomenrij en aan beide zijden portieketageblokken met karakteristieke trappartijen. Het begin van de laan heeft ter plekke van de Dries een steenachtig, meer stedelijk karakter en gaat vervolgens over in een groene laan met boombeplanting en een verbreding naar een plantsoen. Ten zuiden van de Kruisstraat wordt het profiel nog breder en opent de laan zich richting het buitengebied.

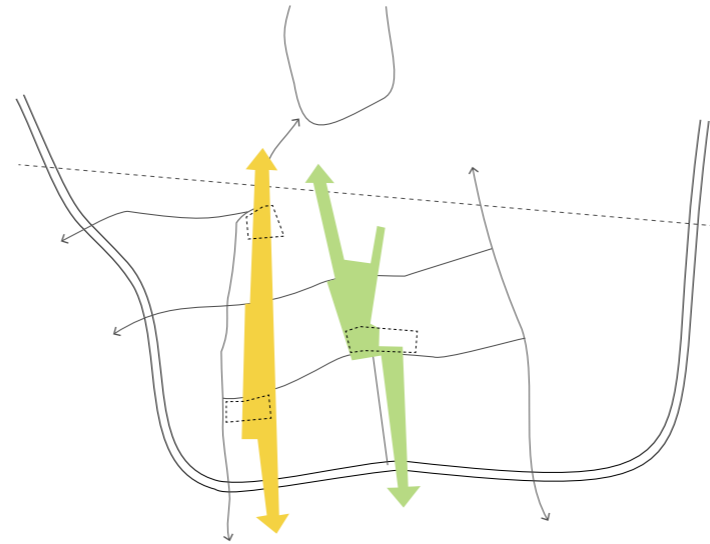
Langs de laan bevinden zich op knooppunten voorzieningen zoals de winkels aan de Dries, de school Markeent en het Keenterhart met de Sint Josephskerk.

De Sint Jozefslaam zal in fases een transformatie ondergaan waarbij het huidige karakter als centrale laan blijft bestaan maar het gebruik en (deels) het aanzien zal veranderen. De laan wordt een parkboulevard die vanuit de wijk een prettige en veilige route vormt naar het stadscentrum voor fietsers en voetgangers. Daarnaast verbetert de bereikbaarheid van de voorzieningen en de woningen aan de Sint Jozefslaam.

De laan krijgt een parkachtige karakter. De rijbaan wordt versmald zodat er is meer ruimte is voor verblijven. Er worden plekken ingericht met bankjes, speelgelegenheid en bijvoorbeeld een buurtmoestuin die zowel door bewoners als leerlingen van de basisschool kunnen worden gebruikt. De bestaande karakteristieke boombeplanting wordt aangevuld met heesters en bloemperken.

De Dries blijft bestaan als voorzieningencentrum, maar krijgt een andere invulling en uitstraling. Voor de leegstaande winkelpanden moet worden gezocht naar een nieuwe invulling zoals functies in relatie tot het NS station (fietsenmaker/stalling, supermarkt to go, stomerijservice, etc).

De basisschool Markeent krijgt een prominente ligging aan de groene as, de school is beter en veiliger bereikbaar. Op korte termijn



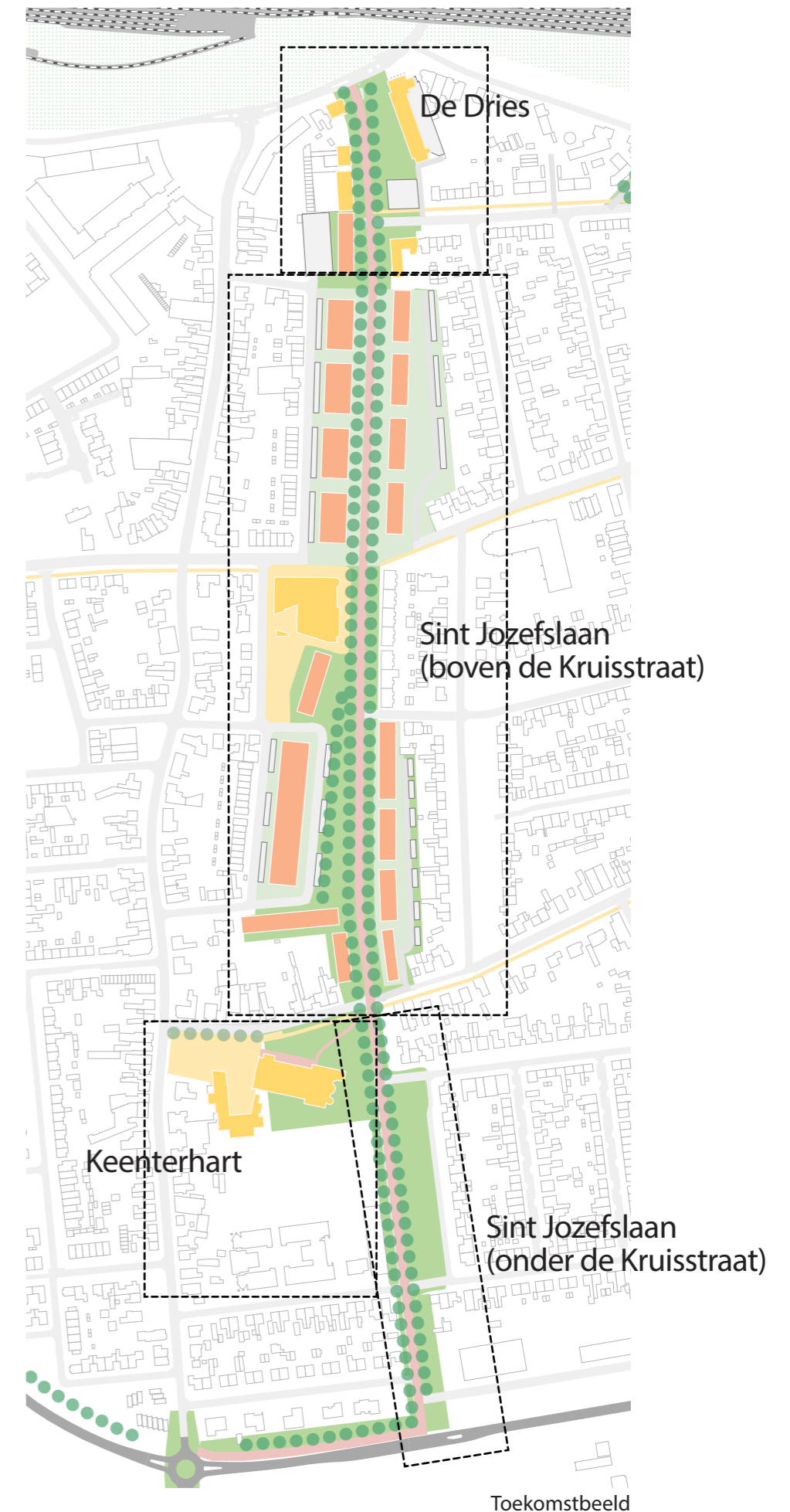
zal worden onderzocht op welke wijze de school meer ruimte kan krijgen voor buitenactiviteiten.

Het Keenterhart blijft een belangrijke functie houden als centrale ontmoetingsplek in Keent. Een groenere invulling van het gebied en het stimuleren van kleinschalige voorzieningen dragen hieraan bij.

Op termijn wordt een deel van de bebouwing langs de oostzijde van Sint Jozefslaam vervangen door nieuwbouw. Vanwege de eigendomssituatie met VVE's zal voor de westzijde van de Sint Jozefslaam een afzonderlijk onderzoekstraject samen met de VVE's worden opgestart naar de toekomst van de appartementen.

De stedenbouwkundige uitgangspunten blijven bij nieuwbouw ongewijzigd zodat het karakteristieke profiel van de laan behouden blijft.

- openbaar groen
- privé groen
- voorzieningen
- fiets/voetgangersroute
- nieuwbouw (appartementen)
- parkeren





Dries, auto te gast. Pleinverharding van gevel tot gevel



Tijdelijke herinrichting St. Jozefslaan, versmallen weg dmv groenbakken en zitplekken



Collectieve moestuin voor de straat met buurttafel



Dries, kleinschalig voorzieningencluster aan een plein met veel groen en ruimte voor ontmoeten/zitgelegenheid



Sint Jozefslaan als voortuin, voorbeeld van tijdelijke inrichting



Plek voor de school Markeent voor groen onderwijs; insectenpad, groenten en fruit, schooltuintjes



Sint Jozefslaan eindbeeld; plekken voor verblijven, spelen en ontmoeten voor jong en oud



Herkenbaar tijdelijk meubilair voor spelen, sporten en ontmoeten



Plek voor ontmoeten in een groene omgeving voor jong en oud

# As Keent - Uitwerking buitenruimte

## De Dries

- De Dries: entreeplein waar de auto te gast is. Van gevel tot gevel één niveau en/of eenzelfde materiaal voor de rijweg als plein. Groenelementen zoals bomen, plantenbakken begeleiden de route. Het plein heeft een groene uitstraling waarin de nadruk ligt op ontmoeten en kort verblijven.
- Het parkeren wordt zoveel mogelijk gereduceerd en is hierdoor minder prominent aanwezig.
- Rekening houden met de mogelijkheid dat in de toekomst de Dries niet meer toegankelijk is voor auto's.
- Ruimte reserveren voor deelmobiliteit zoals elektrische fietsen en eventuele parkeerplaatsen voor deelauto's.
- Ruimtereservering Kiss and Ride functie gericht op het station. Mocht in de toekomst het verkeer niet meer via de tunnel Louis Regoutstraat worden afgewikkeld.

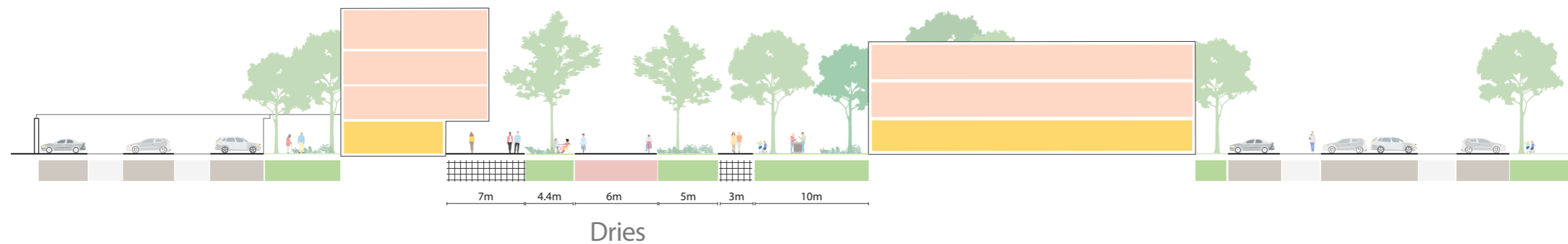
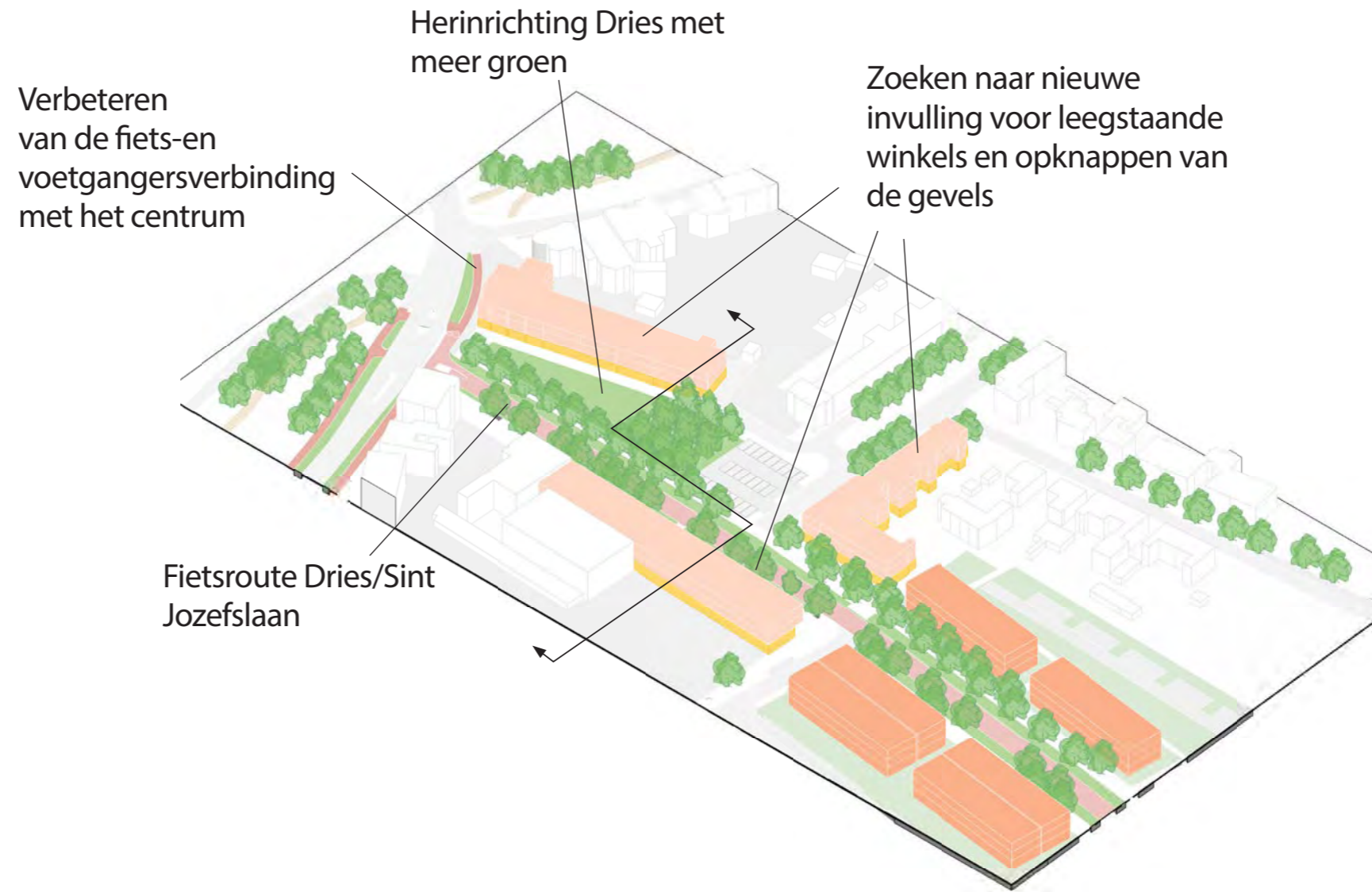
## Sint Jozefslaan

- Sint Jozefslaan als groene boulevard. Openbare ruimte nodigt uit tot ontmoeten, verblijven en sporten in het groen en er is meer ruimte voor waterberging.
- De Sint Jozefslaan wordt op termijn stapsgewijs omgevormd tot een laan waarbij het autoverkeer minder dominant is. Er wordt onderzocht of een deel van de laan zo mogelijk autoluw of autovrij kan worden gemaakt.
- Veilige voetgangers- en fietsverbinding richting de rotonde Kerkstraat-Ringbaan-Zuid, met een veilige oversteek naar het buitengebied.
- Keenterhart en de school Markeent spelen een belangrijke rol in gebruik en inrichting; sport- en speel activiteiten, moestuin voor jong en oud, gezamenlijk buitentafel e.d.
- Behoud van de laanstructuur met karakteristieke platanen.
- Ruimte achter de portieketage woningen benutten voor parkeren en eventueel (gezamenlijke) tuinen begane grond.
- Bij de Schaekenstraat en tussen de Doctor Poelsstraat en Zuiderstraat is er ruimte voor programmatische invulling. Dit kan bijvoorbeeld bestaan uit een verlengstuk voor de school Markeent met schooltuintjes en tuintjes van bewoners, spelaanleidingen in combinatie met waterinfiltratie. Door de parallelweg met het parkeren bij de inrichting te betrekken is er meer ruimte voor groen en klimaatadaptatie.

## Voorzieningen

- De winkelfunctie van de Dries loopt terug en wordt kleinschaliger. Er blijft ruimte voor winkels, maar het accent zal minder liggen op de dagelijkse boodschappen. Gezocht moet worden naar nieuwe invullingen die goed aansluiten op de behoeftes van de bewoners van de wijk.
- Het westelijk appartementencomplex op de Dries in uitstraling weer aantrekkelijk laten zijn. De plint dient open en uitnodigend te zijn naar de straat. De vormgeving en winkeletages zijn uniform. In de toekomst wordt een deel van de winkels getransformeerd naar woningen op de begane grond.
- Keenterhart blijft zijn huidige functie behouden. In de toekomst zal moeten worden bekeken hoe een minimaal voorzieningenniveau in samenhang met een duurzame bestemming voor de kerk kan worden gehandhaafd.

# As Keent - Uitwerking Dries





# As Keent - Uitwerking woningen Sint Jozefslaan

## Uitgangspunten

- Voor de portieketage woningen zijn de renovatiemogelijkheden beperkt. Om toekomstbestendige woningen te kunnen realiseren is vervangende nieuwbouw noodzakelijk.
- Vanwege eigendomssituatie zullen de woningen aan de oostzijde van de Sint Jozefslaan als eerste worden aangepakt. De aanpak van de woningen aan de westzijde van de Sint Jozefslaan vergt een ander traject dat samen met de VVE's zal worden ingezet.

## Programma wonen

- Appartementen van verschillende grootte voor starters, gezinnen en zelfstandig wonende ouderen.

## Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden

- Rooilijnen volgen de huidige bouwblokken. Nieuwbouw mag enkel in diepte worden uitgebreid.
- Bouwhoogte is max. 4 lagen.
- Bouwblokken hebben hun hoofdentree aan de straatzijde en een tweede entree aan de achterzijde die bereikbaar is vanaf de parkeerplaatsen.
- Entrees hebben een open en uitnodigend karakter en bieden de mogelijkheid voor sociale interactie (zoals bij de huidige trappartijen).
- Versterken binnen-buitenrelatie voor- en achterzijde woningen.
- De achterterreinen worden geactiveerd, hier is nog ruimte voor bijvoorbeeld de uitgifte van tuinen of de aanleg van gemeenschappelijke tuinen.
- De bouwblokken tussen de Bloemartstraat en de Schaekenstraat en tussen de Keulerstraat en Sutjensdwarstraat hebben een dubbelzijdige oriëntatie met zowel woningen aan voor- als achterzijde. Aandachtspunt hierbij is het parkeren.
- Fietsparkeren en bergingen zijn goed toegankelijk. De gevels ter plekke van deze voorzieningen hebben een zo open mogelijk karakter.
- Bij de herontwikkeling van de Sint Jozefslaan west zal moeten

worden bekeken hoe aan de vraag voor extra speelruimte van de school Markeent kan worden voldaan.

## Uitstraling

- Aansluiten op de huidige bebouwing: lange blokken met platte daken, simpele horizontale lijnen in de gevel die worden onderbroken door karakteristieke entreepartijen.
- Vormgeven als ensemble.
- Toepassing van warme materialen zoals baksteen en/of hout.



Kenmerkende trappen op een andere manier terug laten komen als zitten in de openbare ruimte.

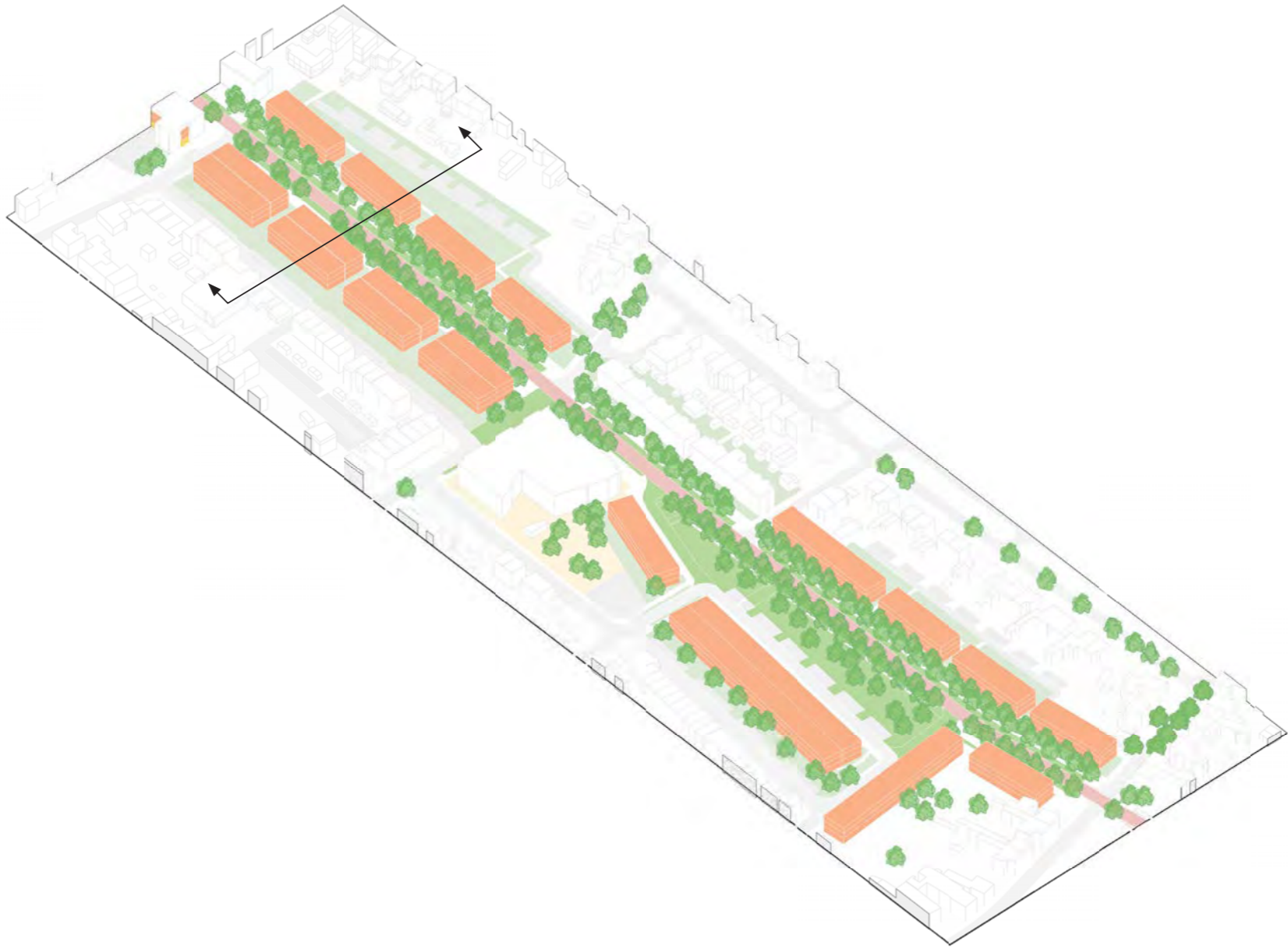


Actieve plint betrokken bij buitenruimte, wonen aan groene boulevard.

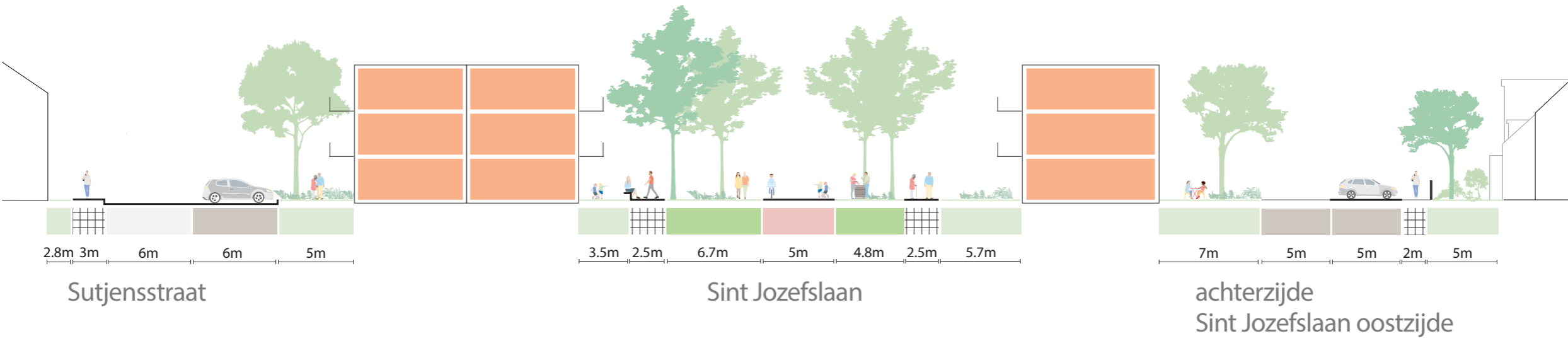
# Sint Jozefslaan - Toekomstbeeld



# Sint Jozefslaan - Toekomstbeeld



- openbaar groen
- privé groen
- fiets/voetgangersroute
- nieuwbouw (appartementen)
- parkeren





Toekomstbeeld: Moeselpark met fiets- en wandelverbinding op de Dillenburg

## 3.4 As Moesel: Moeselpark

De as Moesel rijgt een aantal bestaande parkjes aaneen en vormt zo een nieuw aaneengesloten groene zone die centraal door Moesel loopt. Deze zone loopt vanaf de Regentesselaan via de Dillenburg naar de Johan Willem Frisolaan en verbindt zo het Spoorpark met het buitengebied. Door deze zone loopt een langzaam verkeersroute die het Spoorpark verbindt met het buitengebied. De Dillenburg wordt autovrij.

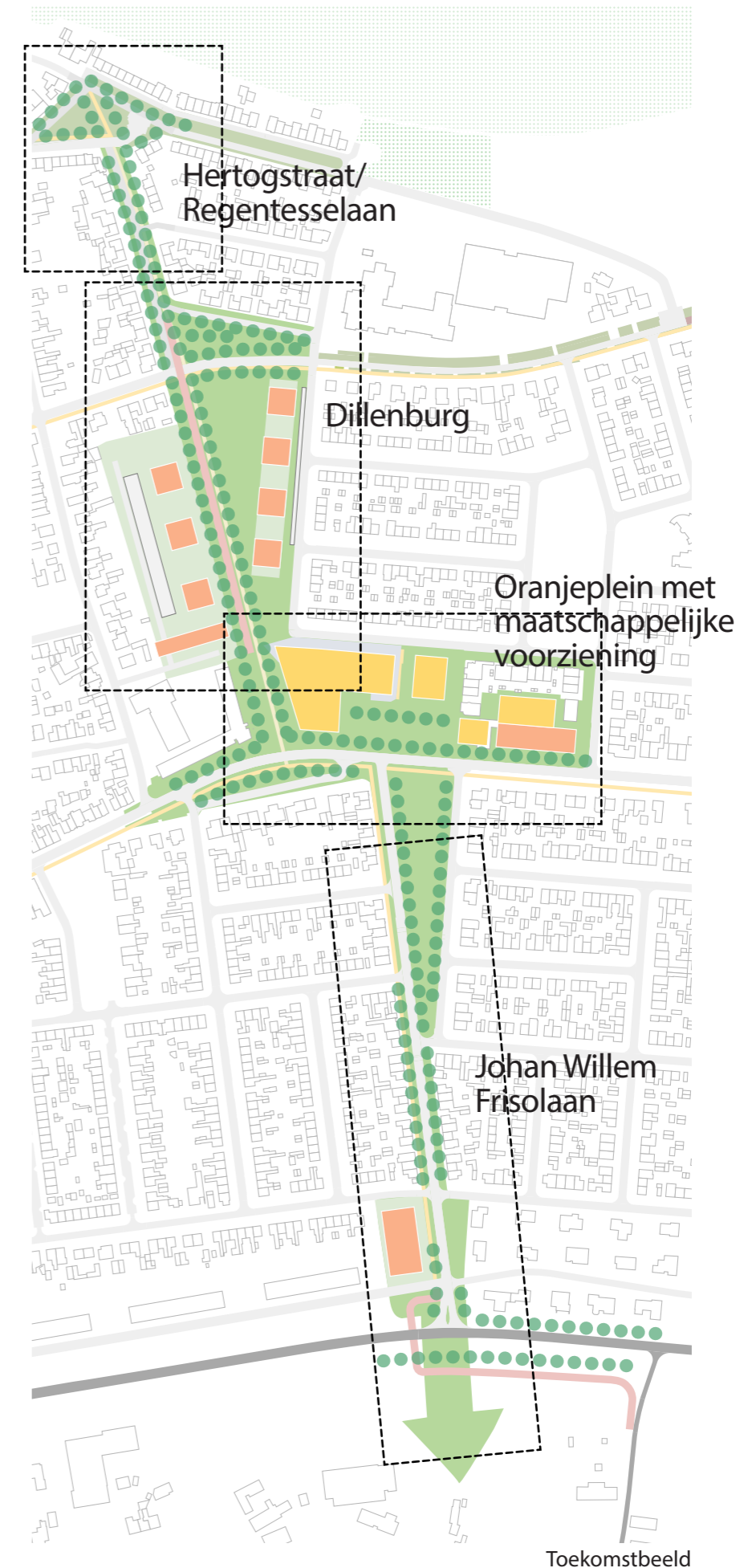
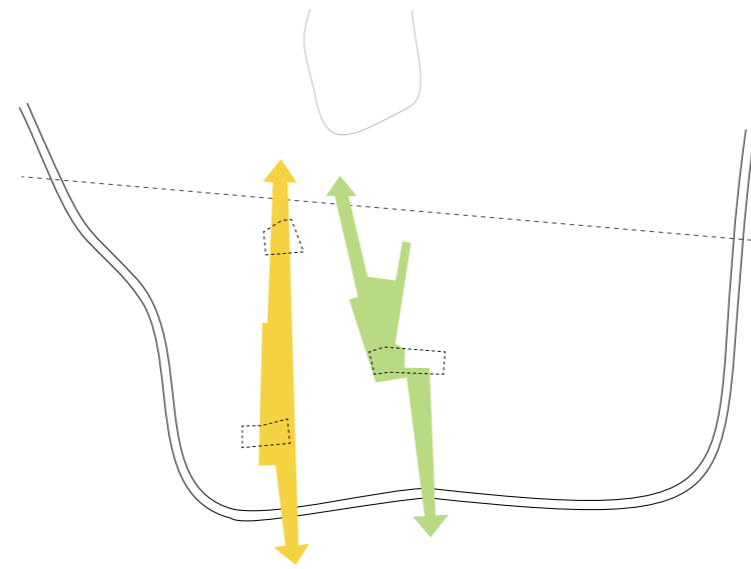
De zone heeft op de meeste plekken een royale maat waardoor er een park kan worden gecreëerd die niet alleen fungeert als groene verbindingroute voor fietsers en voetgangers maar die ook ruimte biedt voor sport en recreatie.

Het gebied krijgt een natuurlijke invulling en fungeert zo tegelijkertijd als ecologische zone in het gebied. Waterberging middels wadi's en verlaagde grasoppervlaktes worden gecombineerd met een meer gecultiveerd beeld.

Centraal op de as Moesel ligt het Oranjeplein, het voorzieningencentrum van Moesel. Met de herstructurering van het gebied, met onder andere de bouw van een nieuwe maatschappelijke voorziening, wordt dit gebied gefaseerd opgeknapt waarbij de verschillende voorzieningen beter aan elkaar gekoppeld zijn. Er is veel aandacht voor de uitstraling van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Ook is er ruimte voor het toevoegen van woningen voor ouderen waarbij de bewoners profiteren van de nabijheid van de voorzieningen.

Aan de zuidzijde wordt de oversteek van de Ringbaan-Zuid naar het buitengebied verbeterd, zo mogelijk met een ongelijkvloerse kruising. Dit biedt de mogelijkheid voor voetgangers en fietsers om veilig en conflictvrij het buitengebied te kunnen bereiken.

Op de locatie hoek Johan Willem Frisolaan/Laurenborg is ruimte voor een appartementengebouw.



# As Moesel - Uitwerking buitenruimte

- Doorgaande kenmerkende groenstructuur van het Spoorpark tot aan het buitengebied waar het thema bewegen door sport en spel centraal staat.
- Het park Dillenburg programmeren tot een prettige en veilige verblijfs- en speelplek voor bewoners van verschillende leeftijden.
- De straat Dillenburg herinrichten als fiets- en wandelroute waar ruimte is opgenomen voor rust- en ontmoetingsplekken in het groen.
- De bomenstructuur blijft gehandhaafd.
- Parkeren op straat zoals in de huidige situatie, m.u.v. Dillenburg waar parkeren deels opgelost kan worden aan de achterzijde van de portieketage woningen.
- Behouden van de groene ruimte met bomen ten zuiden van de kerk (Verrezen Christus). De ruimte heeft potentie om als groen terras voor horeca en kleinschalige activiteiten te dienen vanuit de maatschappelijke voorziening.
- Parkeren Oranjeplein een minder dominante uitstraling geven door concentratie op één of twee parkeerterreinen en een groene inrichting.

## Veilige oversteek Ringbaan Zuid - Johan Willem Frisolaan

- Ruimte voor zowel de fiets- als voetganger.
- Voldoet aan gestelde eisen t.a.v. hellingspercentages.
- Passend bij de vormgeving van andere kunstwerken over de ringbaan.
- Lichte, ranke, basis uitstraling, geeft een veilig gevoel aan de gebruiker.
- Aandacht gaat uit naar de omgeving en groeninrichting, niet naar de vormgeving kunstwerk.
- Het is van belang dat de op- en afritten vriendelijk, ruimtelijk en groen zijn. Het inpassen van de taluds kost ruimte.
- De op- en afritten van een brug of tunnel mogen geen barrière vormen in de wijk. Een tunnel heeft hierin esthetisch de voorkeur. Echter zal ook het aspect (sociale) veiligheid meegenomen dienen te worden.



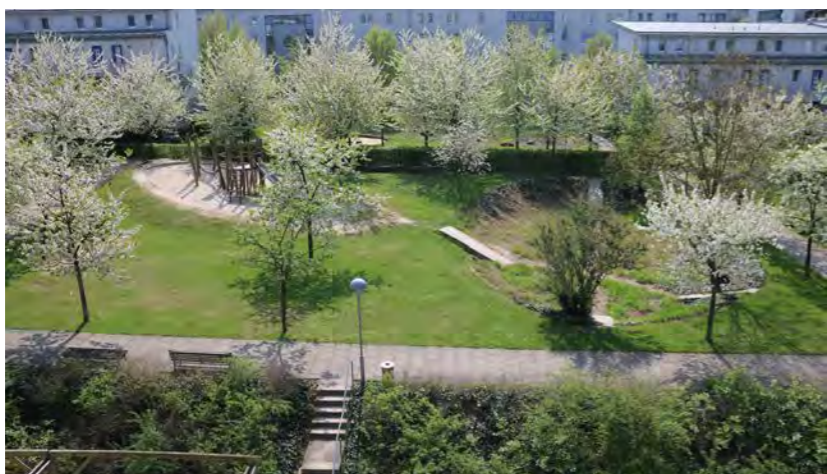
Bloemenmengsels dragen bij aan een aantrekkelijke openbare ruimte en vergroot de biodiversiteit



Uitdagent spelen voor verschillende leeftijden



Rekening houden met speelbehoefte verschillende leeftijden



Natuurlijk spelen, ontmoeten, waterberging en gelaagdheid in groen



Callanetics, eenvoudige sporttoestellen voor jong en oud



Fiets- en voetgangersbrug met rechte lange landing



Wadi's dragen bij aan kenmerkende ecologische groenstructuur



Dillenburg; sporten, spelen en wandelen voor alle leeftijden



Fiets- en voetgangerstunnel

# As Moesel - Uitwerking Maatschappelijke voorziening Moesel

## Programma

- Maatschappelijke voorziening Moesel.
- Winkels en andere voorzieningen.
- Combinatie met kleine wooneenheden gericht op zelfstandig wonende ouderen.

## Maatschappelijke voorziening Moesel

- Goed zichtbaar, bereikbaar, toegankelijk en laagdrempelig.
- Goede relatie met overige voorzieningen (winkels, zorgvoorzieningen en groen).
- Combineren met woningen (ouderen en gezinnen).
- Flexibel in te richten voor eventuele verandering in functie (toekomstbestendig).
- Behoud groenpocket voor kerk.
- Locatie met veel reuring, ontmoeten binnen en buiten goed te combineren.
- Voor de locatie Microhal geldt bij vervangende nieuwbouw een max. hoogte van 4 bouwlagen. Begane grond maatschappelijke voorziening met daarboven kleinschalig appartementenblok.
- Nieuwbouw maakt deel uit van de geleidelijke herstructurering van het gebied ten oosten van het Oranjeplein waarbij de oorspronkelijke campusachtige opzet met losse gebouwen in het groen wordt versterkt.
- De groene ruimte rondom de maatschappelijke voorziening heeft een semi-openbaar karakter en sluit aan bij de bestaande groenpocket bij de kerk.
- Begane grond heeft hogere verdiepingshoogte.
- Entree maatschappelijke voorziening aan de Nassaulaan, entree woningen aan de Christinelaan.

## Oranjeplein

- Oranjeplein in de toekomst vormgeven met alzijdige gebouwen waarbij laden en lossen zo mogelijk aan het zicht onttrokken dient te worden.
- Oranjeplein en naastgelegen woningen en faciliteiten vormgeven als één bouwblok met duidelijke entrees aan de weg, zonder tussensteegjes.
- Sterke binnen-buitenrelatie woningen en faciliteiten, geen blinde gevels.
- Respecteren van huidige rooilijnen, geen verspringing van luifels e.d. richting de weg.
- Zorgen voor een goede relatie van de voorzieningen op het Oranjeplein met de maatschappelijke voorziening.
- Een goede oplossing vinden voor het parkeren, zo nodig extra parkeerplaatsen realiseren op het dak van de winkels.

## Uitstraling

- Aansluiten op bestaande bebouwing in het gebied uit de periode jaren 1960/70 (chiropractisch centrum en kerk Verzezen Christus) met rechte hoeken, platte daken en met accenten (verspringingen horizontale en verticale lijnen)

Voor de locatiestudie Maatschappelijke voorziening Moesel zie Bijlage 3.



Woningen boven voorzieningen



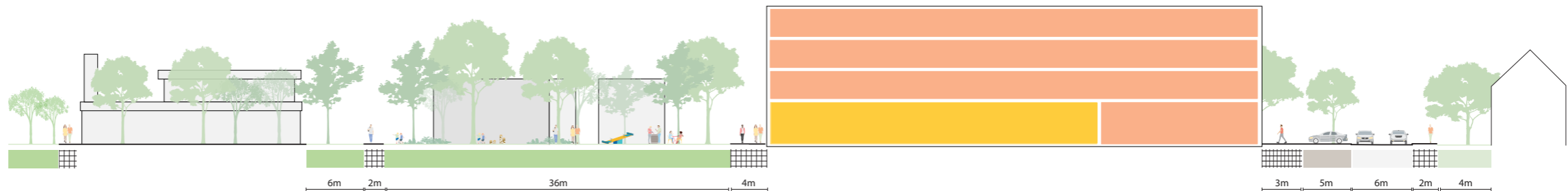
Groen voor de kerk als ontmoetingsplek, groen terras



# Maatschappelijke voorziening Moesel - Toekomstbeeld



- openbaar groen
- privé groen
- voorzieningen
- fiets/voetgangersroute
- bestaande bebouwing
- nieuwbouw (appartementen)
- parkeren



Kerk Verrezen Christus

Woningen  
Maatschappelijke

Christinelaan

# As Moesel - Uitwerking woningen Dillenburg

## Uitgangspunten

- Voor het complex aan de Willem de Zwijgerlaan wordt een haalbaarheidsstudie gedaan voor hoogniveau renovatie om op deze wijze het blok klaar te maken voor de komende 35 jaar.
- De blokken aan de Dillenburg zijn technisch gelijk aan de Willem de Zwijgerlaan, maar de stedenbouwkundige situatie biedt mogelijkheden om deze locatie beter te benutten. Bij sloop is er ruimte om meer woningen terug te bouwen dan in de huidige situatie. Bij een open verkaveling met torentjes wordt het groen op deze locatie beter zichtbaar en is er ruimte voor beter gebruik van het groen.
- De barrièrewerking van de lange blokken aan de Louise de Colignystraat zal worden opgeheven door het vervangen van de blokken door losse torens in het groen.

## Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden

- Dillenburg west: torens met een max. bouwhoogte van 6 lagen, parkeren op het achterterrein
- Louise de Colignystraat: torens met een max. bouwhoogte van 6 lagen waarbij de toren aan de Beatrixlaan 8 lagen hoog kan worden vanwege de ruimere setting.
- Verwacht wordt dat bij een toename van het aantal woningen aan de Louise de Colignystraat de huidige parkeer capaciteit onvoldoende zal zijn. Bij de uitwerking zal dit nader moeten worden onderzocht.
- Bouwblokken hebben hun entrees aan de straatzijde.
- Entrees hebben een open en uitnodigend karakter.
- De woningen hebben een goede oriëntatie op zowel het park als op de straat.
- Bij de uitwerking van de buitenruimte rondom de woningen moet rekening worden gehouden met de aansluiting op het openbare groen, geen hoge erfafscheidingen, de tuinen maken visueel onderdeel uit van het Dillenburgpark.
- In het verlengde van de Charlotte van Bourbonstraat is een openbare doorgang naar het park.
- Geen blinde zijgevels aan de openbare ruimte.
- Fietsparkeren en bergingen zijn goed toegankelijk. De gevels

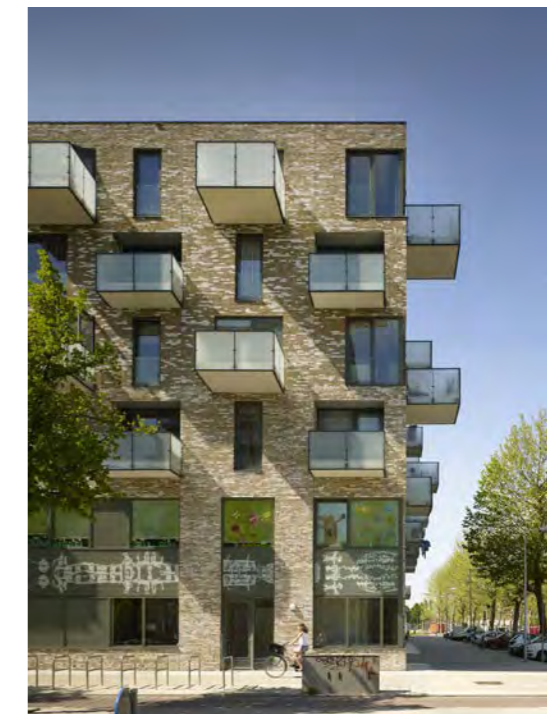
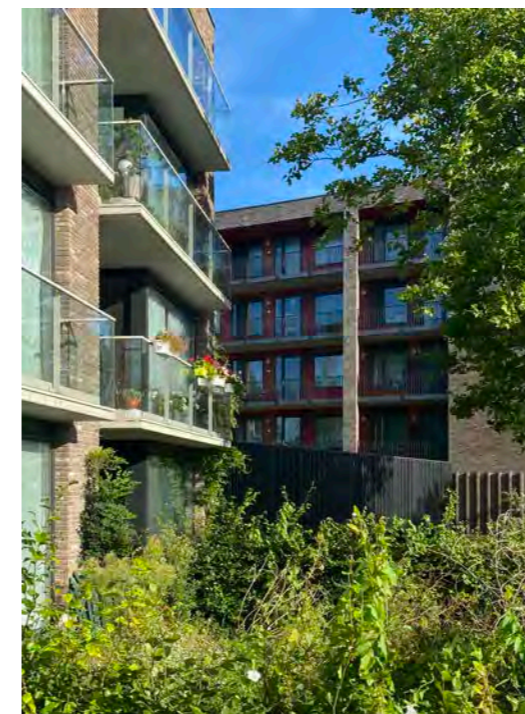
ter plekke van deze voorzieningen hebben een zo open mogelijk karakter.

## Uitstraling

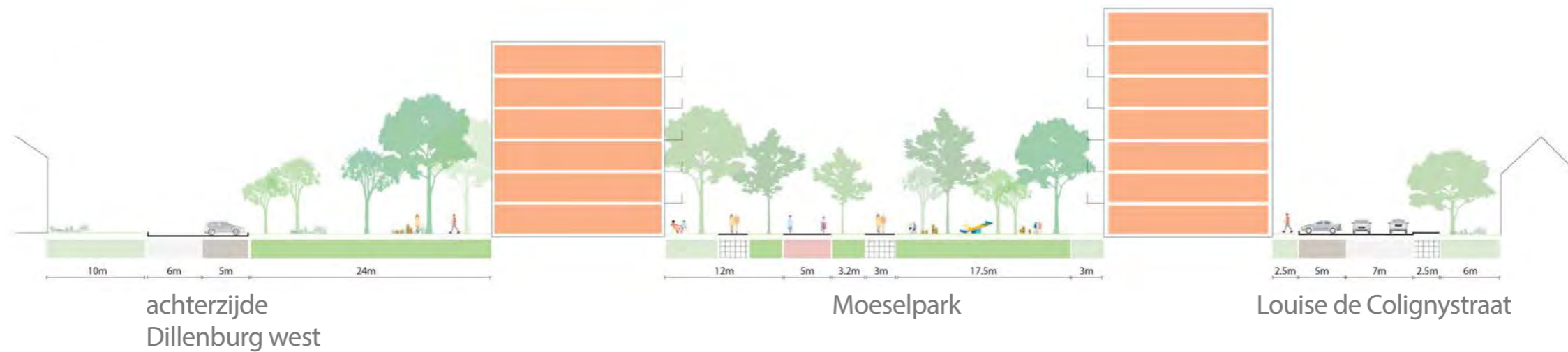
- Vormgeven als ensemble.
- Vriendelijke, rustige uitstraling.
- Geen massieve uitstraling.
- Toepassing van warme materialen zoals baksteen en/of hout.



Appartementenblokjes in het groen



# Dillenburg - Toekomstbeeld





## 3.5 Raamwerk wegen: Verbinden

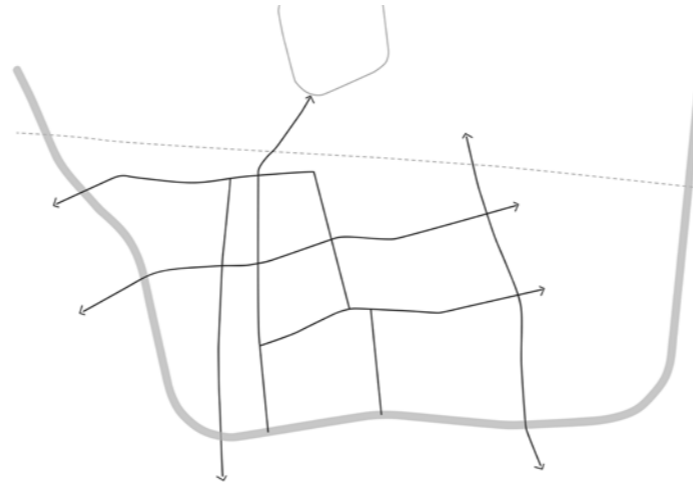
Het raamwerk van buurtwegen vormt een raster over de wijk die de verbindingen legt tussen de nieuwe assen Keent en Moesel maar ook tussen de woonbuurten onderling en naar de aangrenzende wijken Graswinkel en Rond de Kazerne (oost-west verbindingen). Een duidelijkere hiërarchie en structuur voor wegen en verbindingen met zowel het centrum als het buitengebied zijn gewenst.

Het bestaande netwerk van wegen blijft intact maar wordt heringericht waarbij de auto minder dominant is en de fietsers en voetgangers meer ruimte krijgen. Het doel is het langzaam verkeer te stimuleren door meer veilige, prettige en duidelijke routes. Dit levert ook een gezondere wijk op met meer stimulans tot beweging en een betere luchtkwaliteit. De afstanden in Keent en Moesel zijn zodanig dat ook het stadscentrum en het buitengebied goed per fiets of te voet bereikbaar zijn.

Mogelijk kunnen een aantal wegen op lange termijn omgevormd worden tot langzaam verkeersroute, afgewaardeerd worden tot 30 km/h zone of zelfs volledig worden afgesloten voor autoverkeer. Dit kan echter alleen op het moment dat dit verkeerskundig ook inpasbaar is, gelet op de inrichting en het aandeel verkeer. Hiervoor is nader onderzoek nodig (zie Uitwerkingsagenda p.82). Waar nodig dienen sommige wegen hun wijkontsluitende functie te behouden.

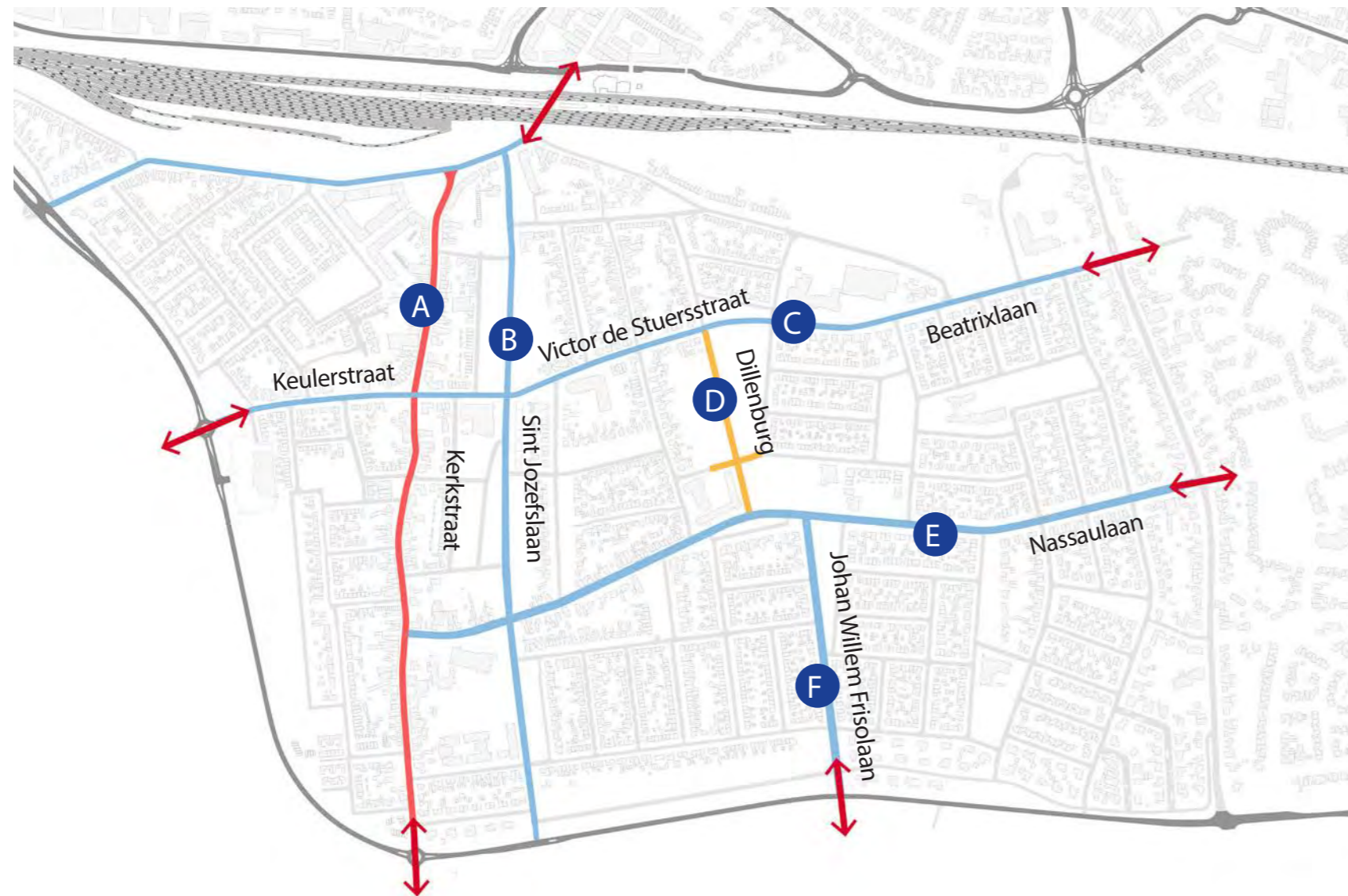
Daar waar wegen worden versmald ontstaat meer ruimte voor groen en ecologische maatregelen. De bestaande boombeplanting langs de wegen wordt gehandhaafd en waar nodig aangevuld.





Er zijn voor het langzame verkeer weinig veilige oversteekplaatsen op de ringbaan, daarom is het gewenst om de oversteken van de Ringbaan Zuid naar het buitengebied te verbeteren en wellicht te verminderen.



# Raamwerk wegen: Uitwerking

Korte en middellange termijn (0-20 jaar)



-  wijkontsluiting
-  veilige oversteek fiets- en voetganger
-  veilige fietsverbinding
-  langzaam verkeersroute

## Voorstellen mobiliteit

- A** Betere verbinding met centrum en buitengebied waar de Kerkstraat een belangrijk onderdeel van vormt. Kerkstraat als veilige fietsverbinding (uitgevoerd).
- B** Stimuleren van sociale interactie en vergroten van de veiligheid voor fietser en voetganger Sint Jozefslaan
- C** Het vergroten van het fiets- en voetgangersnetwerk door het versmallen van het wegprofiel Keulerstraat (uitgevoerd), Victor de Stuersstraat en Beatrixlaan. Fietssuggestiestroken aan weerszijden en oversteekpunten markeren met klinkers vergroot de veiligheid.
- D** Stimuleren van bewegen door versterken voet- en fietsnetwerk. De Dillenburg als fiets- en voetgangersverbinding als onderdeel van het netwerk naar het buitengebied.
- E** Kruisstraat en Nassaulaan als onderdeel van het fietsnetwerk. Het versmallen en herinrichting van met name de Nassaulaan voor veiliger verkeerssituatie.
- F** Johan Willem Frisolaan duidelijk opnemen in het fietsnetwerk, rijweg met fietssuggestiestroken. Een veilige oversteek naar buitengebied voor veilige verbinding buitengebied.

Lange termijn (20-40 jaar)



● ● ● ● langzaam verkeersroute

- B2 Mogelijk kunnen de Sint Jozefslaan, Dries en stationstunnel op lange termijn omgevormd worden tot langzaam verkeersroute. Dit kan echter alleen op het moment dat dit verkeerskundig ook inpasbaar is, gelet op de inrichting en het aandeel verkeer, en als hiervoor draagvlak is bij de bewoners.

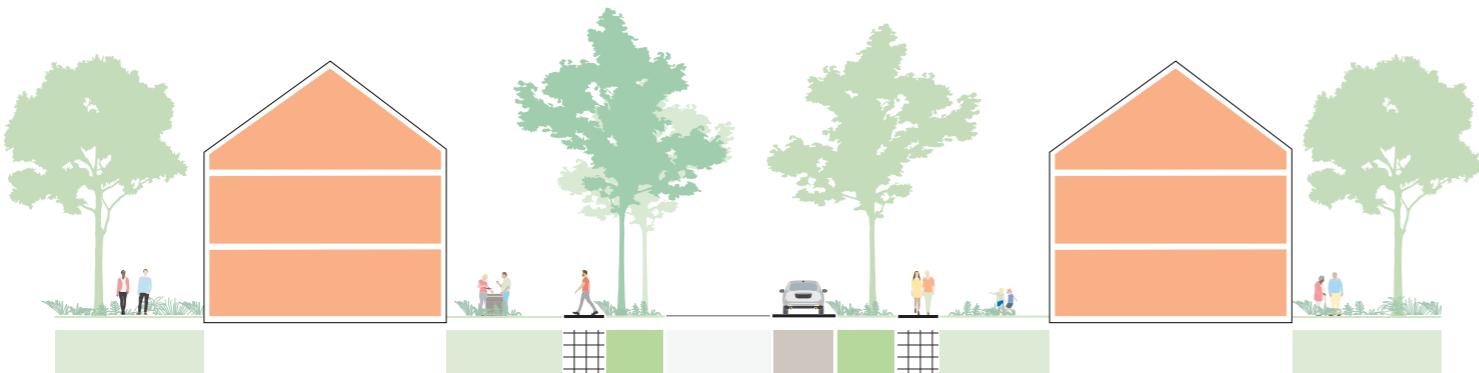
# Raamwerk wegen: Uitwerking profielen

## Materialisatie

- Helderheid scheppen in onderscheid wijkontsluitingswegen en buurtstraten. De wijkontsluitingswegen in lichtgrijs asfalt (verminderde hittestress) met fietssuggestiestroken. Oversteekpunten aangrenzende wegen gemarkeerd met attentievlakken in rode betonklinkers.
- Verminderen van asfalt en verbeteren waterberging door toepassen waterpasserende rode betonklinker in alle buurtstraten.
- Terugbrengen/versterken oude linten door bij herinrichting rijweg vormgeven met klinkerbestrating, bv Kruisstraat.



Standaardprofiel wijkontsluitingsweg met fietspad



Standaardprofiel buurtontsluitingsweg



Wijkontsluitingsweg met fietssuggestiestroken en attentievlak



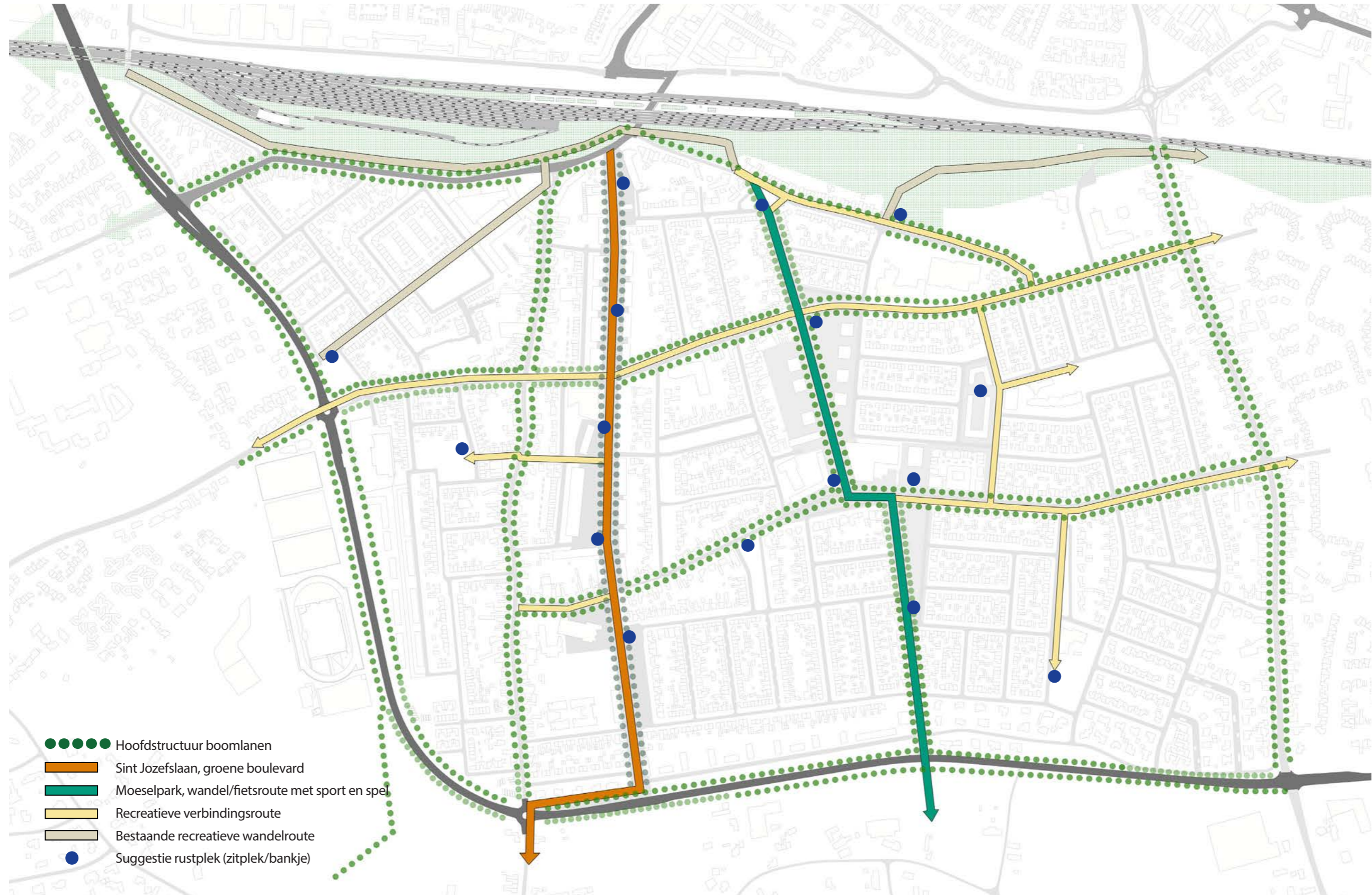
Buurtontsluitingswegen met waterpasserende betonklinker



Oude lintweg zoals Kruisstraat rijweg met klinkers



# Raamwerk wegen: Uitwerking groen

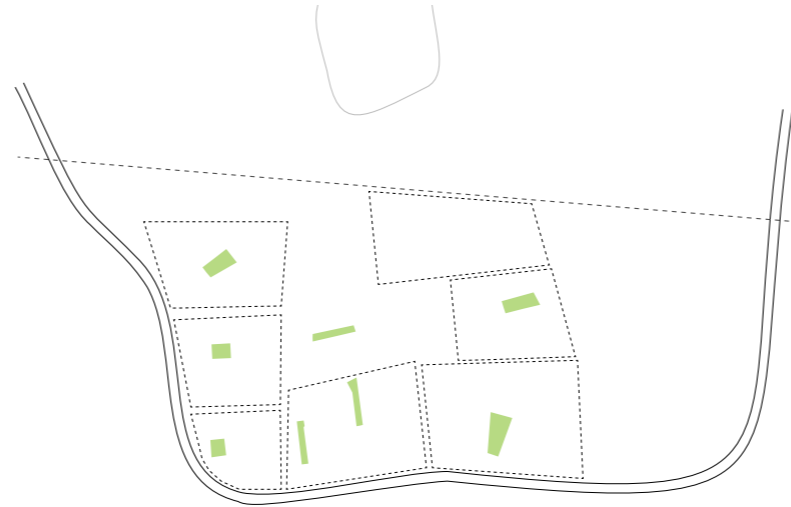




## 3.6 Buurten: Vernieuwen

Keent en Moesel zijn opgebouwd uit een aantal kleinere woonbuurtjes die veelal rondom een centraal plantsoen zijn gegroepeerd. De functie van deze pocketparks is op dit moment vaak onduidelijk of verouderd. Met een nieuwe invulling kunnen deze pocketparks gaan fungeren als centrale speel- en ontmoetingsplek in de buurt. Ze bieden speelruimte voor jonge kinderen in de directe nabijheid van de woningen en door het plaatsen van zitbanken voor ouderen kan de sociale cohesie worden vergroot.

Binnen de buurten bevindt zich een aantal portieketage woningen die aan vernieuwing toe zijn. Het biedt de mogelijkheid om voor deze locaties een passende nieuwe invulling te maken. Dit geldt ook voor de locaties die vrijkomen na het verschuiven van de oude functies (locatie voormalige basisschool de Zevensprong en Buurtcentrum Moesel).



# Buurten - Uitwerking Zevensprong en Buurtcentrum Moesel

## Programma

- Kleine wooneenheden gericht op ouderen van zelfstandig wonen tot zorgbehoevend waarbij niet verhuisd hoeft te worden.
- Combinatie met woningen voor reguliere huurders.

## Stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten

- Zevensprong campus opzet, geclusterd wonen, dynamisch in te vullen voor ouderen en reguliere huurders.
- Variant 1: half gesloten bouwblok waarbij de roolijnen van bebouwing de buitenzijde van het terrein volgen.
- Veilige, gemeenschappelijke buitenruimte die semi-openbaar toegankelijk is, 's avonds af te sluiten.
- Bouwhoogte is max. 3 lagen, aan de straat heeft de bovenste laag een schuine kap of een terugliggende gevel.
- Variant 2: lage torentjes verspreid over het terrein.
- Groen is beter zichtbaar voor de buurt en kan ook deels openbaar worden ingericht.
- Bouwhoogte is max. 4 lagen.
- Locatie Buurtcentrum Moesel: woonblok met appartementen in max. 3 bouwlagen met rondom voortuinen.
- Algemeen:
  - De bestaande bomenrij blijft gehandhaafd en begeleidt het voetpad dat via het bouwblok een doorgang biedt tussen de Christinelaan en Anna van Saksenstraat.
  - Entrees van de woningen liggen aan de straatzijde.
  - Parkeren langs de straat en op nieuw aan te leggen parkeervakken langs de Charlotte van Bourbonstraat en Willem de Zwijgerlaan. Nader onderzocht moet worden of hiermee kan worden voldaan aan de parkeervraag.
  - Er moet worden gezocht naar een goede verbinding met de voorzieningen aan het Oranjeplein.

## Uitstraling

- Uitstraling sluit aan bij de omringende woningen, kleinschalig en warme uitstraling.

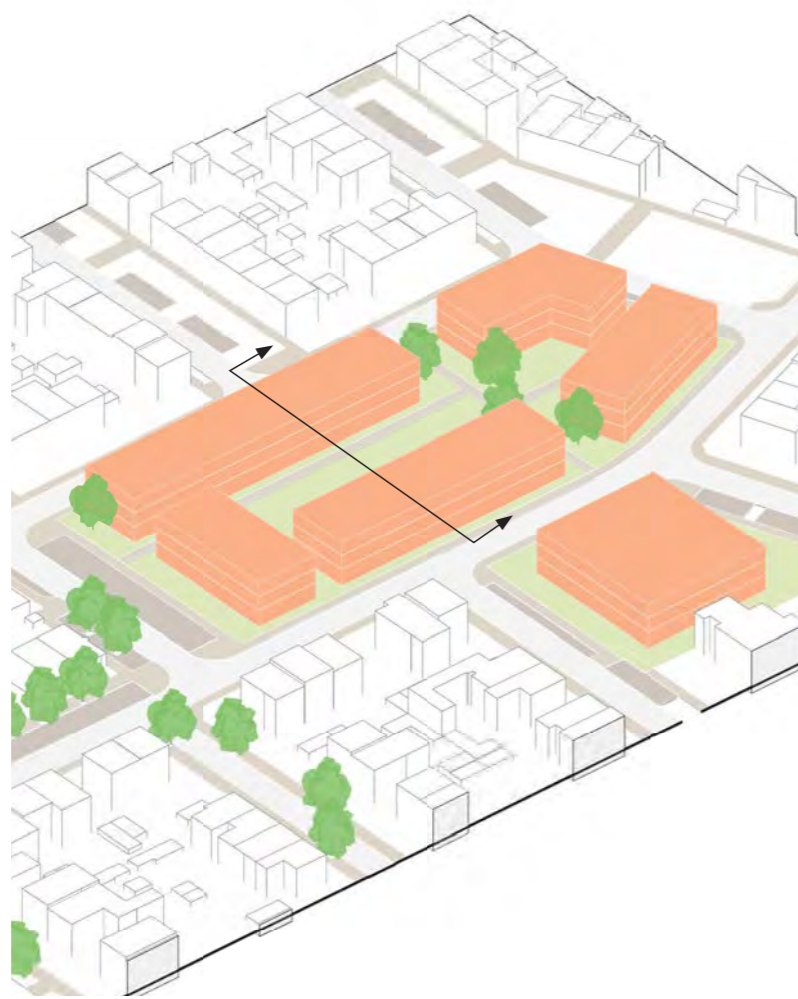


Buitenruimte wooncluster, kleinschalig en huiselijk

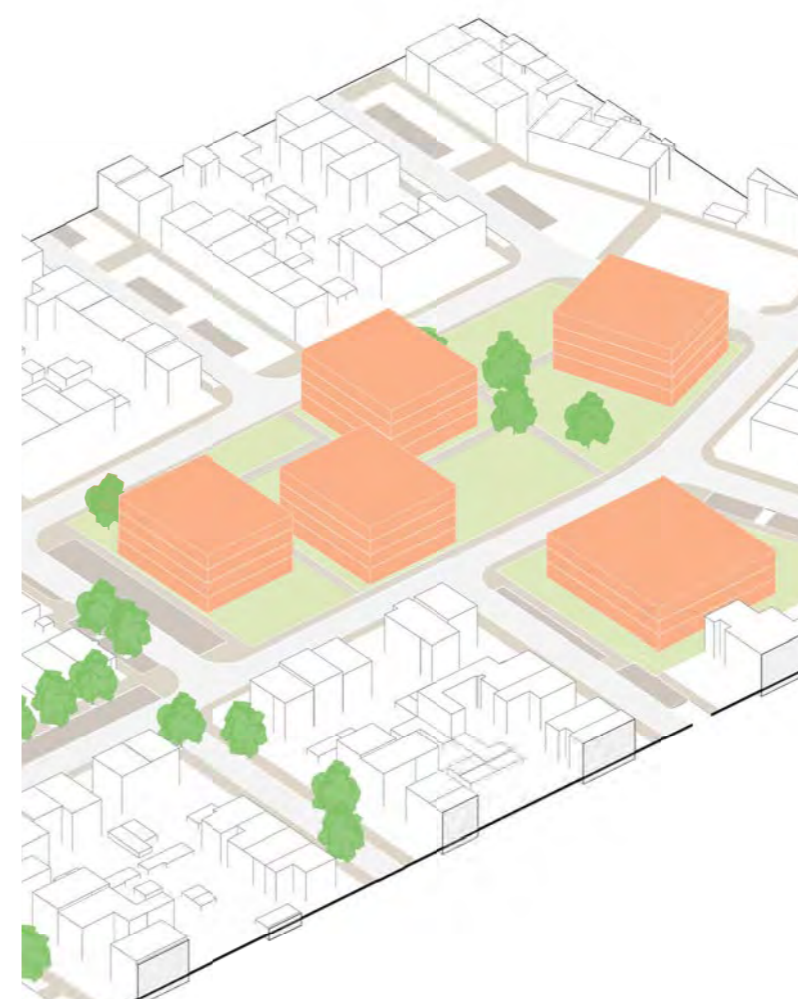


Wonen rondom een gemeenschappelijke binnentuin

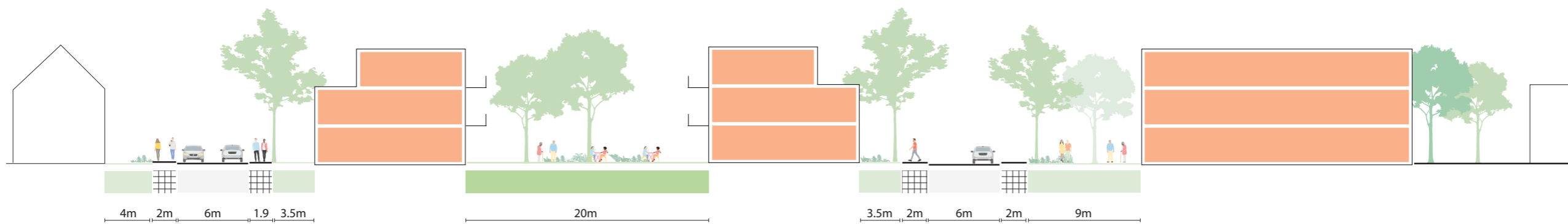
# Zevensprong en Buurtcentrum Moesel - Toekomstbeeld



Variant 1: Hofje met gemeenschappelijke binnentuin



Variant 2: Appartementenblokjes



Anna van Saksenstraat

nieuwbouwlocatie Zevensprong

Christinelaan

nieuwbouwlocatie Buurtcentrum Moesel

# Buurten - Uitwerking Serviliusstraat

## Uitgangspunten

- In de woningblokken zijn naast technische mankementen ook sociale problemen. Daarnaast lijkt dit type woningen niet toekomstbestendig en passend op deze locatie aan de rand van de wijk. Sloop/nieuwbouw is daarom de beste optie om te komen tot een meer gedifferentieerd woningaanbod met een menging van appartementen en eengezinswoningen in zowel sociale huur als middensegment.
- Vanwege de noodzakelijke investeringen die binnenkort zullen worden gedaan ter vergroting van de brandveiligheid zullen de woningen aan de Serviliusstraat op de langere termijn worden aangepakt.

## Programma

- Eengezinswoningen.
- Appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

## Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden

- Bebouwing markeert de rand van de wijk. Er ontstaat een nieuwe 'voorzijde' naar de Ringbaan.
- Grotendeels grondgebonden woningen in woonblokken aansluitend op de achterzijde van de woningen aan de Van Halenstraat.
- Situatie van de achterkanten van de woningen aan de Van Halenstraat verandert door het verschuiven van de weg zodat ruimte ontstaat voor nieuwe rij woningen met een voorkant aan de straat. Hierbij moet rekening worden gehouden met de bereikbaarheid aan de achterzijde van de woningen aan de Van Halenstraat.
- Aan de noordzijde twee torens met appartementen.
- Fietsparkeren en bergingen zijn goed toegankelijk. De gevels ter plekke van deze voorzieningen hebben een zo open mogelijk karakter.
- Grondgebonden max. twee bouwlagen met kap, appartementen zeven laags.

## Uitstraling

- Vriendelijke, rustige uitstraling.
- Warme uitstraling, baksteen, aansluiten op de buurt.

## Buitenruimte

- Behoud van bomenrij aan de Serviliusstraat, inpassen langs het achterpad van de tuinen.
- Doorsteek Bregterstraat voetgangers behouden.
- Doorzetten groene wand van ringbaan, zoveel mogelijk bomen proberen te behouden.
- Oppervlaktes van de wadi's dient behouden te blijven, eventueel combineren met gemeenschappelijke tuin.
- Parkeren langs de straat, profiel met laanbomen vergelijkbaar met de herprofilering aansluitende buurten.

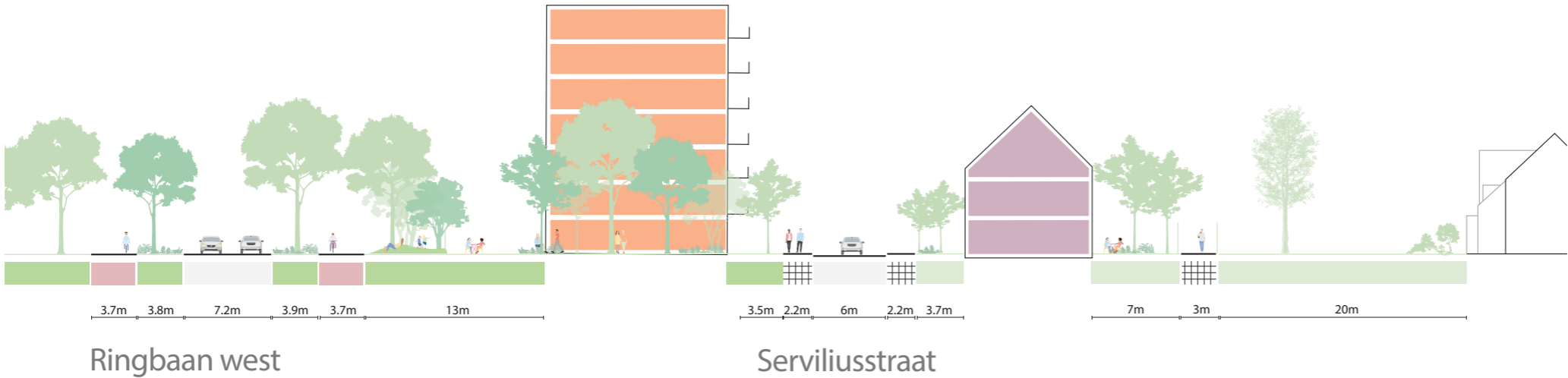
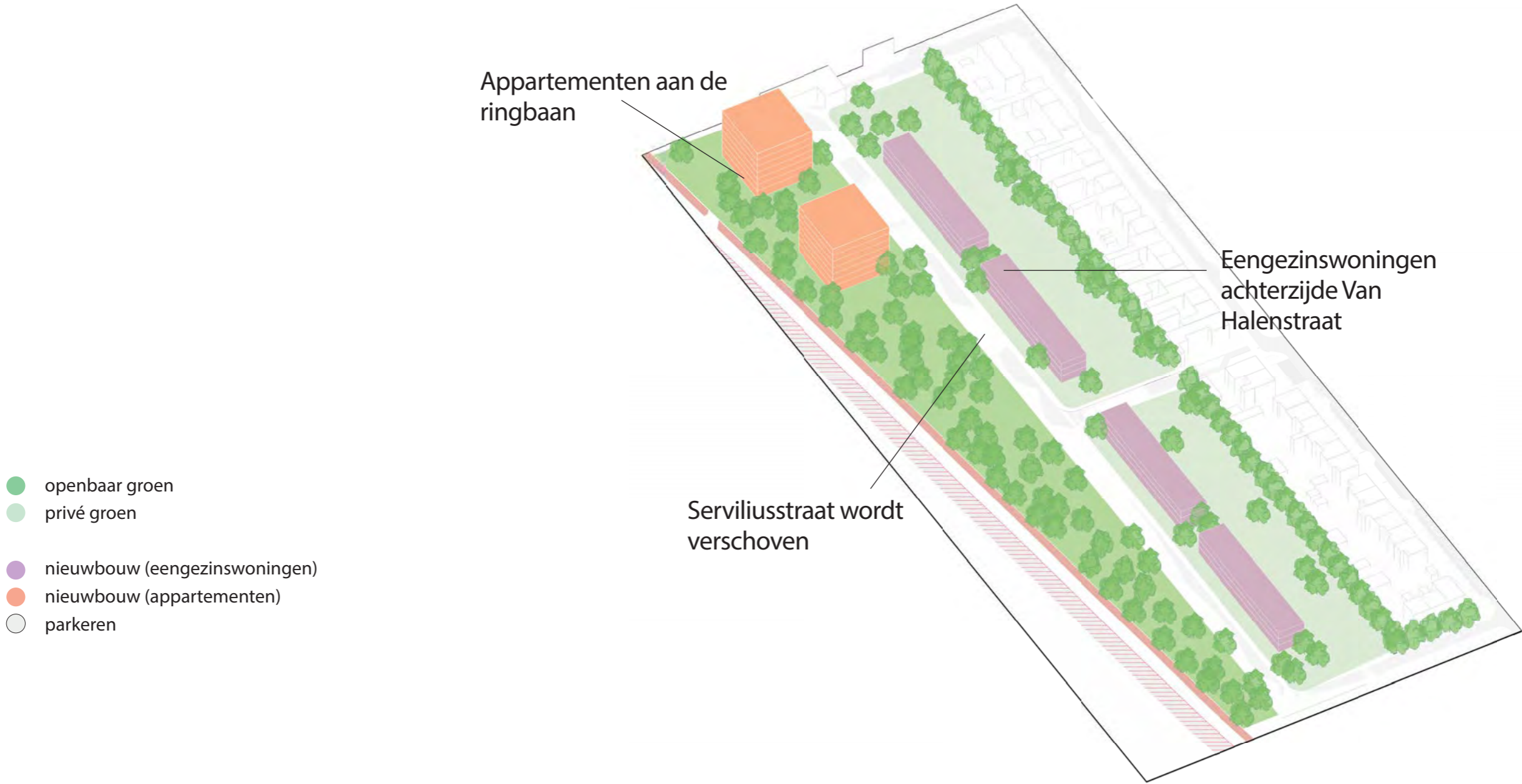


Wonen aan het groen



Appartementen in het groen

# Serviliusstraat - Toekomstbeeld



# Buurten - Uitwerking Laurenburg

## Uitgangspunten

- In de woningblokken zijn naast technische mankementen ook sociale problemen. Daarnaast lijkt dit type woningen niet toekomstbestendig en passend op deze locatie aan de rand van de wijk. Sloop/nieuwbouw is daarom de beste optie om te komen tot een meer gedifferentieerd woningaanbod met een menging van appartementen en eengezinswoningen in zowel sociale huur als middensegment.
- Vanwege de noodzakelijke investeringen die binnenkort zullen worden gedaan met het plaatsen van laagtemperatuur warmtepompen zullen de woningen aan de Laurenburg op de langere termijn worden aangepakt.

## Programma

- Eengezinswoningen
- Appartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens

## Stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden

- Grotendeels grondgebonden woningen in woonblokken aansluitend op de woonblokken in de buurt. Afronden bouwblok.
- Op de koppen aan de Sint Jozefslaan en Johan Willem Frisolaan hogere bebouwing met appartementen.
- Fietsparkeren en bergingen zijn goed toegankelijk. De gevels ter plekke van deze voorzieningen hebben een zo open mogelijk karakter.
- Grondgebonden max twee bouwlagen met kap, appartementen evt. op de koppen, vier laags.
- Bebouwing markeert de rand van de wijk.

## Uitstraling

- Vormgeven als ensemble.
- Vriendelijke, rustige uitstraling.
- Warme uitstraling, baksteen en/of hout, aansluiten op de buurt.

## Buitenruimte

- Behoud van openbaar toegankelijke groenpockets tussen de huidige blokken.
- De bomen aan de Laurenburg blijven gehandhaafd
- Behoud van straat, eventueel parkeren naar overzijde van de Laurenburg verplaatsen.
- Doorzetten groene wand van Ringbaan, meer gelaagdheid toevoegen in diverse soorten struikenvegetatie en kruidenrijke bermen.



Ontspannen wonen in het groen, behoud groenpockets



Inrichting van de hofjes in afstemming met de straat; speelplekken voor kleine kinderen, ecotuin, boomgaard of juist gezamenlijke moestuin?



# Laurenburg - Toekomstbeeld

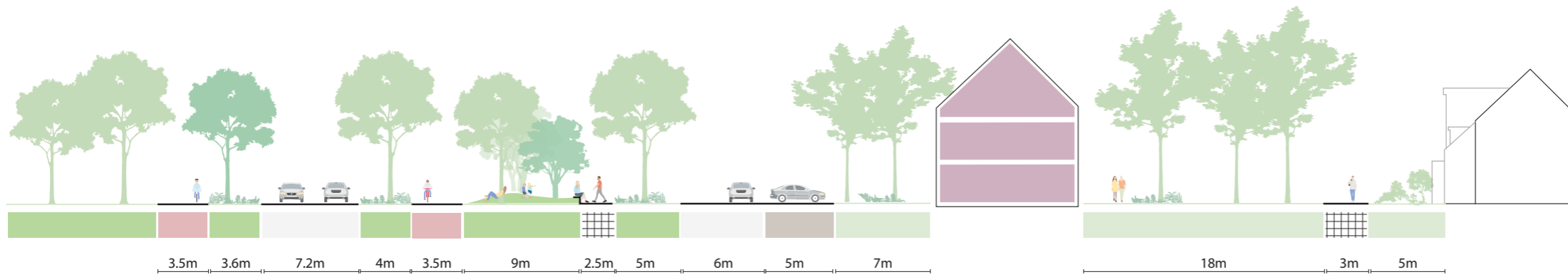
Appartementen hoek  
Laurenburg/Sint  
Jozefslaam

Bestaande groene  
tussengebieden  
Laurenburg

Eengezinswoningen Laurenburg

Appartementen hoek  
Laurenburg/Johan  
Willem Frisolaan

- openbaar groen
- privé groen
- nieuwbouw (eengezinswoningen)
- nieuwbouw (appartementen)
- parkeren



Ringbaan zuid

Laurenburg

# Buurten - Uitwerking pocketparks

## Speelplekken

- Van de aangegeven speelplekken is reeds een groot deel in gebruik als speelruimte. Vanuit de wijkinventarisatie is gebleken dat veel van de speelplekken verouderd zijn en niet aansluiten op de huidige speelbehoeftes en verschillende leeftijdscategorieën.
- Meekoppelkans: in het kader van de waterbergingsopgave dienen veel van deze plekken ook benut te worden voor het opvangen en infiltreren van regenwater. Spelen of sporten in combinatie met waterinfiltratie kan heel goed samengaan.
- Spelaanleidingen en toestellen afstemmen op woonomgeving; kleine kinderen hebben een kleine actieradius, oudere kinderen kunnen meer door de buurt heen bewegen. Opzet in samenwerking met de wijken en scholen, goed inventariseren wat de speel- en sportbehoeftes zijn.

## Pocketparks en groene lanen

- De pocketparks en groene lanen dienen goed aan te sluiten op het langzaam verkeersnetwerk van wandelen en fietsen. Waar netwerk en pocketpark of laan elkaar tegen komen zijn de aangewezen plekken voor het vormgeven van een rustplek in het groen.
- Waar de ruimte het toelaat en er behoefte is opnemen hondenuitlaatplek.

## Uitstraling/materialisatie

- Zitplekken en ontmoetingsplekken als familie van elkaar vormgeven zodat deze herkenbaar zijn in de wijk. Dit kan subtiel door bijvoorbeeld een houten zitdeel op te nemen in de rand van een plantenbak, verhoogde of verdiepte banden te plaatsen langs speelplekken.
- Er dient rekening gehouden te worden met ouderen die behoefte hebben aan een rug- en arMLEuning met eventueel ruimte naast de bank voor scootmobiel of rolstoel. Met name in omgeving van ouderen- en zorgwoningen.
- Zitplekken combineren met afvalbak ter voorkoming van zwerfafval.



Eenvoudige plantvakken met brede rand voor zitten en ontmoeten



Groene pockets: minder autoverkeer in de wijken > meer ruimte voor sport en spel, ontmoeten, natuur en waterberging






Eenvoudige toepassing zitten en veilig spelen, zonder dat bankjes er verlaten uit zien of hekken toegepast zijn

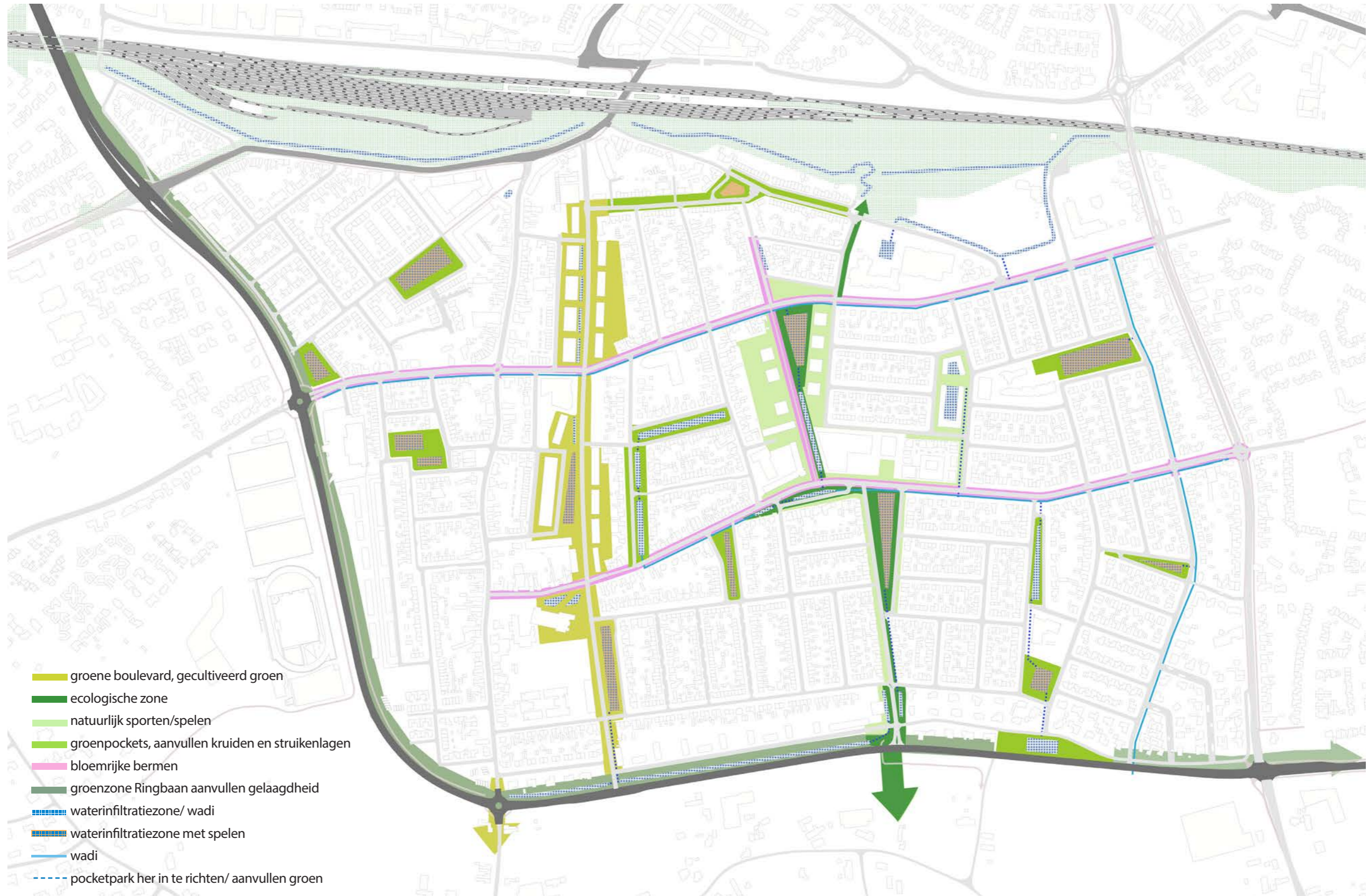


Spelen middels natuurlijke speelelementen; eenvoudig en uitdagend

# Buurten - Uitwerking pocketparks



-  speelplekken
-  pocketpark, groene laan her in te richten
-  suggestie rustplek (zitplek/bankje)



## 3.7 Ecologie en waterberging

### Uitgangspunten

#### Groene boulevard, gecultiveerd groen

- Met het versmallen van het wegprofiel is er meer ruimte voor verblijfsplekken, ontmoeten in een groene woonomgeving. Grote plantvakken waarin de bestaande platanen meer ruimte krijgen, het toepassen van diverse planten en heesters geven de mogelijkheid om de boulevard een groene uitstraling te geven en waarin plek is voor bankjes, gezamenlijke eettafels, speelplekken, moestuinen, siertuinen e.d.
- De groene boulevard heeft een gecultiveerde uitstraling in inrichting en beplanting.
- Bestaande bomenstructuur zoveel mogelijk behouden en versterken waar dit nodig is.
- Waterberging middels wadi's en verlaagde grasoppervlaktes combineren met een gecultiveerd beeld.

#### Ecologische zone

- Een zoveel mogelijk aaneengesloten en kenmerkend beeld van inheemse beplanting en heesters afgewisseld met bloemrijk gras en gemaaid gras.
- De ecologische zone biedt ruimte aan natuurlijk spelen en sporten. Er zijn twee locaties opgenomen in deze zone waar reeds speelpleintjes zijn. De beplanting dient aangepakt/ vervangen te worden evenals het aantrekkelijk inpassen van de speellocaties door middel van meer groeninrichting.
- Aandacht voor sortimentskeuze beplanting ten gunste van inheemse fauna.
- De opgenomen wadi's en verlaagde delen voor waterinfiltratie geven een gevarieerd beeld in bloemrijke beplanting.

#### Natuurlijk sporten en spelen

- De ecologische zone leent zich uitstekend als gezonde route door de wijk waar spelen en sporten gestimuleerd wordt. Er is veel ruimte voor groen dat goed gecombineerd kan worden met een eenvoudige trimbaan die tevens als spelaanleiding kan dienen.
- De route kan als sportroute of rondje door de wijk worden uitgezet.

#### Groenpockets en lanen

- De wijken kennen veel groen maar veelal bestaat dit groen uit gemaaid gras en bomen. Naast het verrijken van de groene buitenruimte met meer gelaagdheid in beplanting en diversiteit in bomen langs de Sint Jozefslaan en Dillenburg zijn de pockets en lanen uitgesproken plekken om hierin meegenomen te worden. Het levert een aantrekkelijke leefomgeving op waar bewoners zich veel meer thuis voelen.
- Het is een meekoppelkans om het groen te verrijken met de aanleg van waterinfiltratieplekken en de herinrichting van speelplekken.
- In programmering kan gedacht worden aan het toevoegen van fruitbomen en struiken als pluktuin voor de wijk, met bloemrijke grasmengsels die 1 keer per jaar gemaaid dienen te worden of als educatieve tuin voor bij de school (schooltuintjes of moestuin).
- De pocketparken en lanen zijn allen ontsloten door wegen. De wegen nemen veel ruimte in beslag en bieden geen veilige speelplek voor kinderen. Door het mee-ontwerpen van de wegen in de inrichting, voelen de wegen aan als onderdeel van het pocketpark. Er kan nog steeds voor de deur geparkeerd worden, maar de weg fungeert niet meer als doorgaande route.

#### Bloemrijke bermen

- De belangrijkste doorgaande fietsroutes en deels auto-ontsluiting worden gemarkeerd met kleurrijke bermen waar in plaats van kort gemaaid gras bloemrijk gras de wegen kenmerkt. Waar mogelijk zijn deze gecombineerd met wadi's.

#### Groenzone Ringbaan

- De Ringbaan-West en -Zuid wordt deels door een brede zone van divers groen begeleid. Echter zijn er een aantal plekken waar deze kwaliteit wegvalt. Voor de beleving vanuit de wijk en vanaf de weg is het doorzetten van de gelaagdheid in groen een grote kwaliteit.

#### Algemeen

- Stimuleren van vergroenen van tuinen.
- Het stimuleren van groen in de smalle buurtstraten door herprofilen.
- De standplaats van laanbomen verbeteren waar de ruimte het toelaat om bijvoorbeeld een groenstrook in te passen naast de stoep.
- Hittestress tegengaan door zo min mogelijk donkere materialen toe te passen en schaduwrijk groen aan te planten.
- Waar mogelijk waterberging opnemen in bestaande groenruimte. Bestaande brede wegprofielen herprofilen waarbij ruimte wordt gereserveerd voor waterberging.



Bloemenmengsels met graspaden, leveren op een eenvoudige manier een divers beeld op in de buurt



Open verharding rijweg en parkeren rond pocketpark. Rijweg meeontwerpen in inrichting pocketpark voor wonen in het groen



Timbaan een eenvoudige en leuke uitdaging voor sporters en speelaanleiding voor kinderen



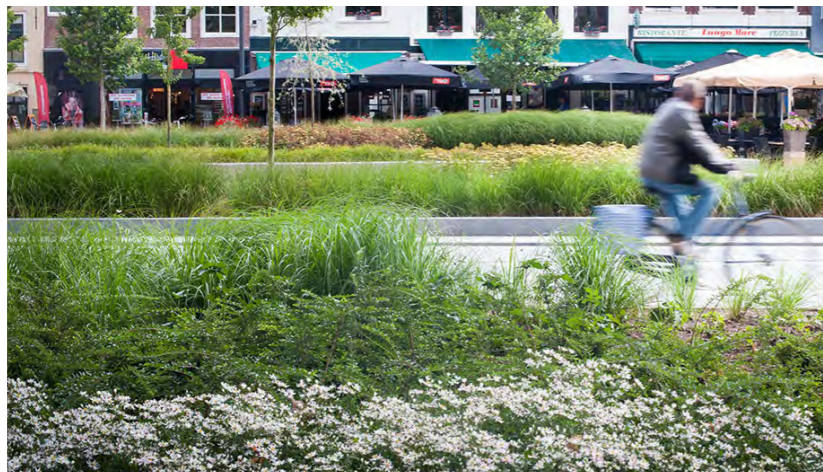
Gelaagdheid in beplanting in combinatie met prettig omsloten zitplek



Biodiversiteit gecombineerd met pluktuin



Wateropvang waar de toegankelijkheid gewaarborg blijft (gecultiveerd beeld)



Sint Jozefslaan; Diversiteit in groen in het straatbeeld door bermen in te zaaien met bloemenmengsels en aanplanten van beplanting



Waterplein, bij hevige waterval veranderd het plein in een vijver



Natuurlijke wadi's als speelaanleiding, veiligheid dient gewaarborgd te blijven voor kleine kinderen door bijvoorbeeld groene omheining

An aerial photograph of a city, likely Utrecht, showing a dense urban area with a prominent church in the center. A road with a roundabout is visible in the foreground. The image is overlaid with a semi-transparent dark layer.

# H4

Programma en fasering

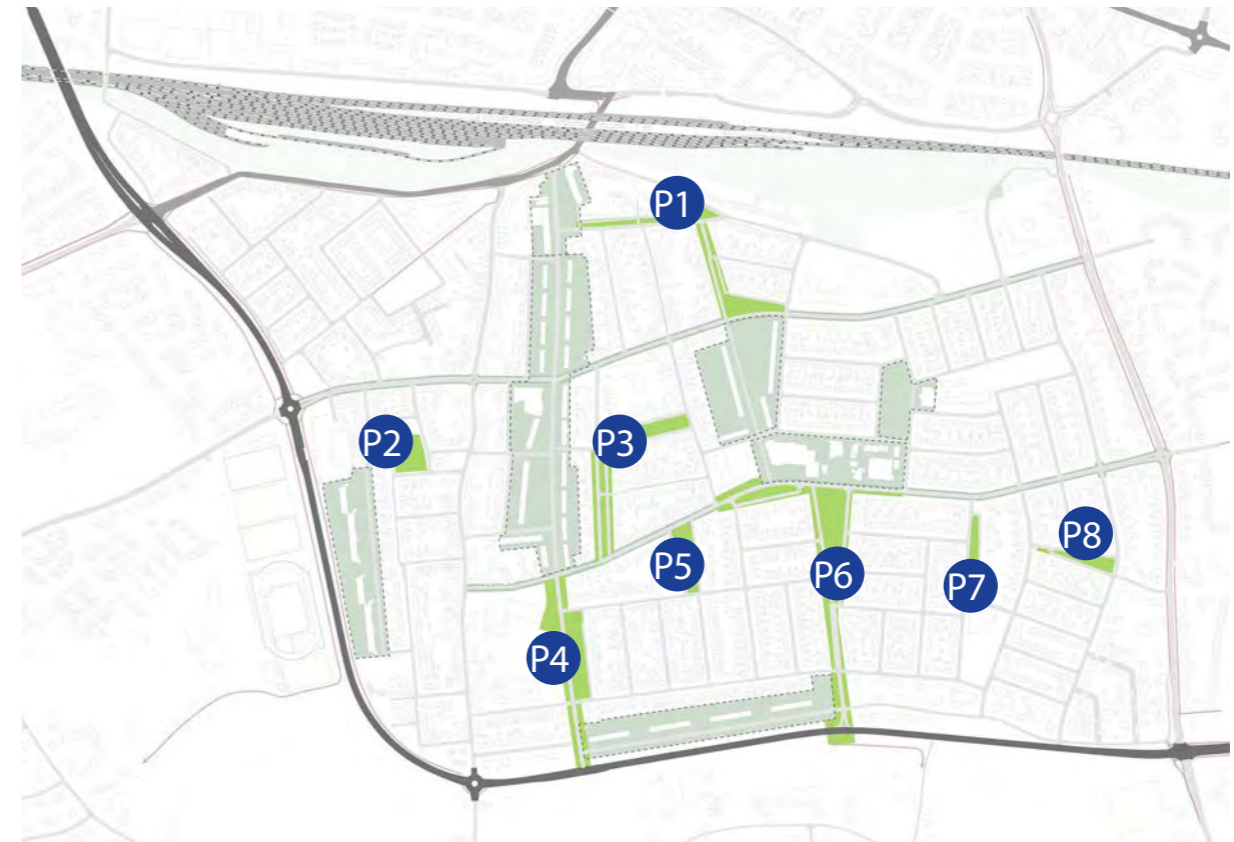
# 4.1 Programma

## Geen eindplaatje maar blik in de toekomst

De gebiedsvisie is geen vastomlijnd plan maar biedt een blik in de toekomst. Er wordt een denkrichting uitgezet waarbij is bekeken hoe de te verwachten toekomstige ontwikkelingen in een samenhangend kader kunnen worden uitgevoerd. De visie is geen eindplaatje maar kan worden gezien als een leidraad bij het nemen van beslissingen over de toekomst van de wijken. Het is hierbij van belang dat de voorstellen op gezette tijden opnieuw tegen het licht kunnen worden gehouden en indien gewenst kunnen worden aangepast aan nieuwe ontwikkelingen en inzichten.

De 3 schema's laten een overzicht zien van de te verwachten ingrepen ten aanzien van de openbare ruimte, wegen en bebouwing.

Vervolgens is per tijdsfase aangeven wanneer welke maatregelen uitgevoerd zouden kunnen worden. Voor de nabije toekomst zijn de tijdsspannes korter en zijn de voorgestelde ingrepen concreter. Naarmate er verder in de toekomst wordt gekeken zijn er meer onzekerheden. Dit betekent dat de voorstellen minder vast liggen en eventueel kunnen worden bijgesteld.



## Openbare ruimte

P1. Regentesselaan, Julianalaan en Hertogstraat

P2. Het Dal (wordt reeds ontwikkeld)

P3. Alphons Boostenstraat en Louis Beerenbrouckstraat

P4. Sint Jozefslaan

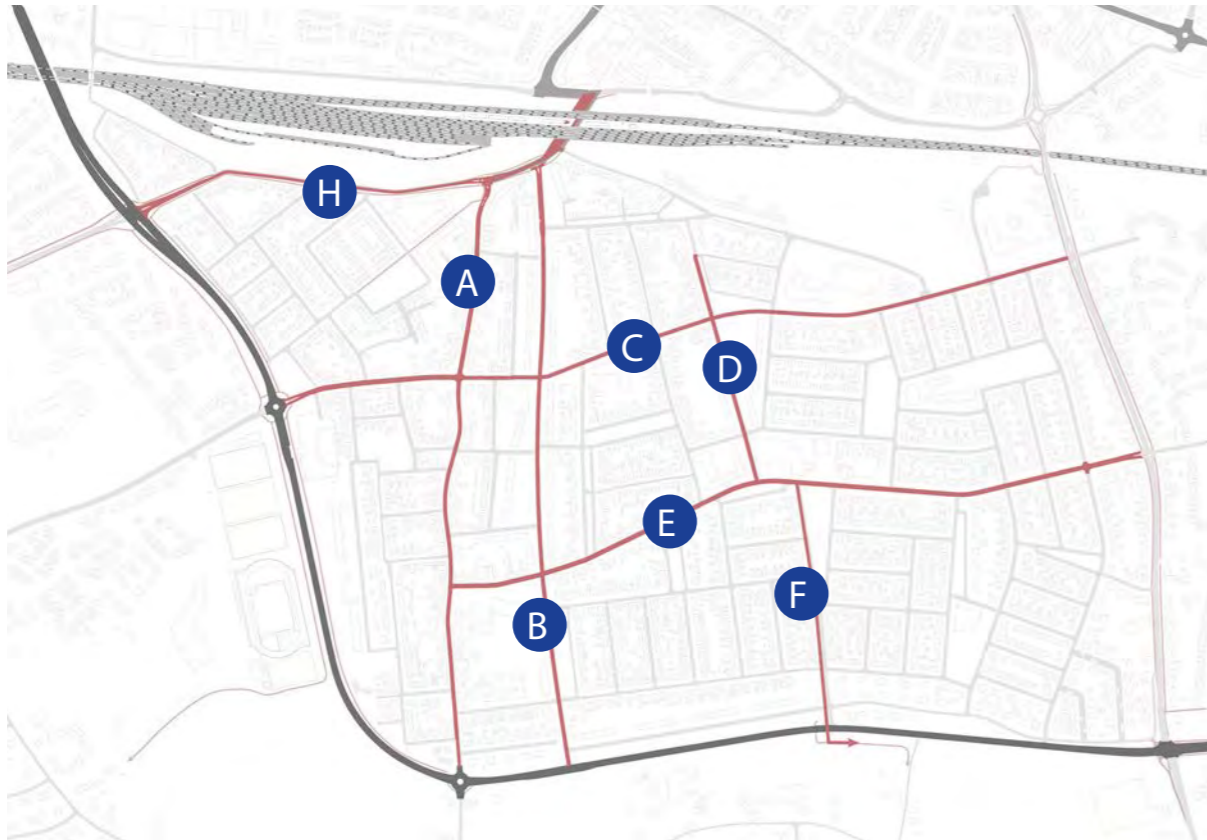
P5. Deken Sourenplein

P6. Oranjeplein en Johan Willem Frisolaan

P7. Stadhouderslaan

P8. Moeselplein





### Wegen

A. Kerkstraat (reeds uitgevoerd)

B. Sint Jozefslaan

C. Keulerstraat (reeds uitgevoerd)/ Victor de Stuersstraat/  
Beatrixlaan

D. Hertogstraat/Dillenburg

E. Nassaulaan en Kruisstraat

F. Johan Willem Frisolaan



### Interventiegebieden

Wonen aan de parkboulevard:

1A. De Dries

1B. St Jozefslaan tot aan de Kruisstraat

Wonen aan het Moeselpark:

2A. De portieketage woningen aan de Dillenburg, Willem  
Zwijgerstraat en Louise de Colignystraat

2B. Het Oranjeplein met de Maatschappelijke voorziening

Wonen in de buurten

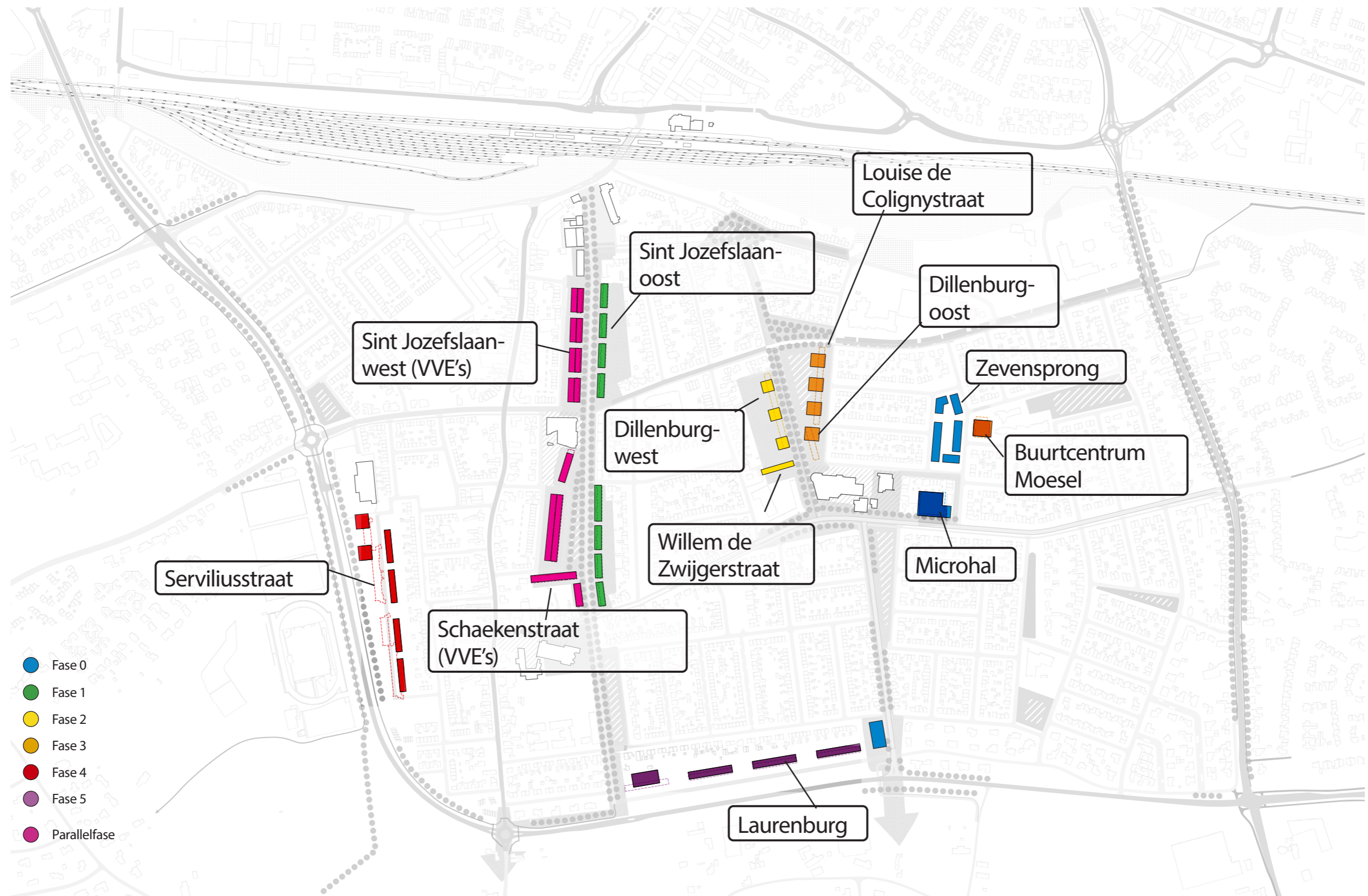
3. De Zevensprong en Buurtcentrum Moesel

4. De portieketage woningen aan de Servilliusstraat

5. De portieketage woningen aan de Laurenburg

## 4.2 Fasering

### Fasering woningbouw totaal



**Parallelfase  
Sint Jozefslaan west (VVE)  
en Schaekenstraat**

Opstarten haalbaarheids-  
onderzoek incl.  
communicatietraject VVE's.

	sloop	bouw	cum.
Sint Jozefslaan west (VvE)	-138	219	226

**Fase 0 communicatie  
0-5jr**

Onderzoek, aankondiging start en herontwikkeling Sint Jozefslaan Oost  
Start ontwikkeling maatschappelijke voorziening Moesel

	sloop	bouw	cum.
Nieuwbouwlocaties	0	134	134

**Fase 1 communicatie  
3-8jr**

Onderzoek, aankondiging sloop en start herontwikkeling Dillenburg West en renovatie Willem de Zwijgerstraat

	sloop	bouw	cum.
Sint Jozefslaan oost	-102	117	149

**Fase 2 communicatie  
5-10jr**

Onderzoek, aankondiging sloop en start herontwikkeling Dillenburg Oost

	sloop	bouw	cum.
Dillenburg west	-56	81	174
Willem de Zwijgerstraat	renovatie		174

**Fase 3 communicatie  
8-13jr**

Onderzoek, aankondiging sloop en start herontwikkeling Serviliusstraat

	sloop	bouw	cum.
Buurthuis Moesel	0	24	198
Dillenburg oost	-24	27	201
Louise de Colignystraat	-56	90	235

**Fase 4 communicatie  
10-15jr**

Onderzoek, aankondiging sloop en start herontwikkeling Laurenburg

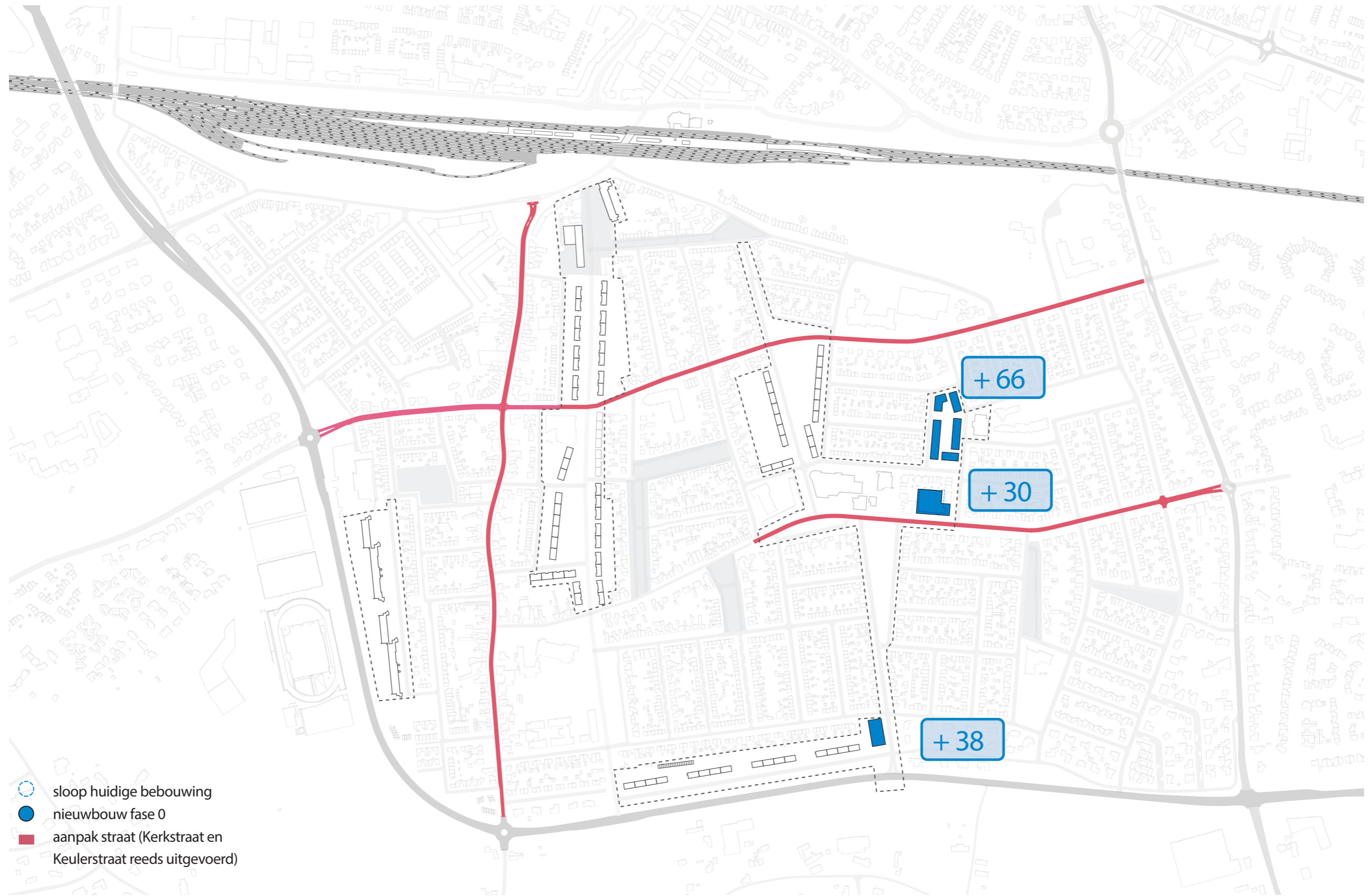
	sloop	bouw	cum.
Serviliusstraat	-152	110	193

**Fase 5 communicatie  
12-18jr**

	sloop	bouw	cum.
Laurenburg	-128	80	145

	sloop	bouw	cum.
Totaal incl. parallelfase	-656	882	226

# Fase 0 0-5 jaar Zevensprong, locatie Microhal en JOP Johan Willem Frisolaan



# Fase 0 0-5 jaar

## Stappenplan

1. Nieuwbouw locatie Zevensprong:  
appartementen
2. Nieuwbouw locatie JOP Johan Willem Frisolaan:  
appartementen
3. Herontwikkeling locatie huidig Microhalcomplex.
4. Aanpak Kerkstraat (reeds uitgevoerd), Keulerstraat (reeds uitgevoerd), Victor de Stuersstraat, Beatrixlaan en Nassaulaan (gekoppeld aan rioolvervangning).
5. Aanpak Dries.
6. Meekoppelkansen pocketparks en speelplekken.
7. Bij herinrichtingsopgave van wegen en rioolvervangning zal een balans gezocht worden tussen planning woningbouw en enige schaalomvang van de herinrichtingsgebieden. Nadere uitwerking vindt plaats in vervolg op gebiedsvisie.

	sloop	bouw	cum.
Nieuwbouwlocaties	0	134	134

# Fase 1 3-8 jaar Sint Jozefslaan oost



# Fase 1 3-8 jaar

## Stappenplan

1. Nieuwbouw portieketagewoningen oostzijde Sint Jozefslaam.
2. Aanpak Kruisstraat.
3. Meekoppelkansen Sint Jozefslaam en Moeselpark.
4. Meekoppelkansen pocketparks en speelplekken.
5. Bij herinrichtingsopgave van wegen en rioolvervangning zal een balans gezocht worden tussen planning woningbouw en enige schaalomvang van de herinrichtingsgebieden. Nadere uitwerking vindt plaats in vervolg op gebiedsvisie.

	sloop	bouw	cum.
Sint Jozefslaam oost	-102	117	149

# Fase 2 5-10 jaar Willem de Zwijgerlaan en Dillenburg west





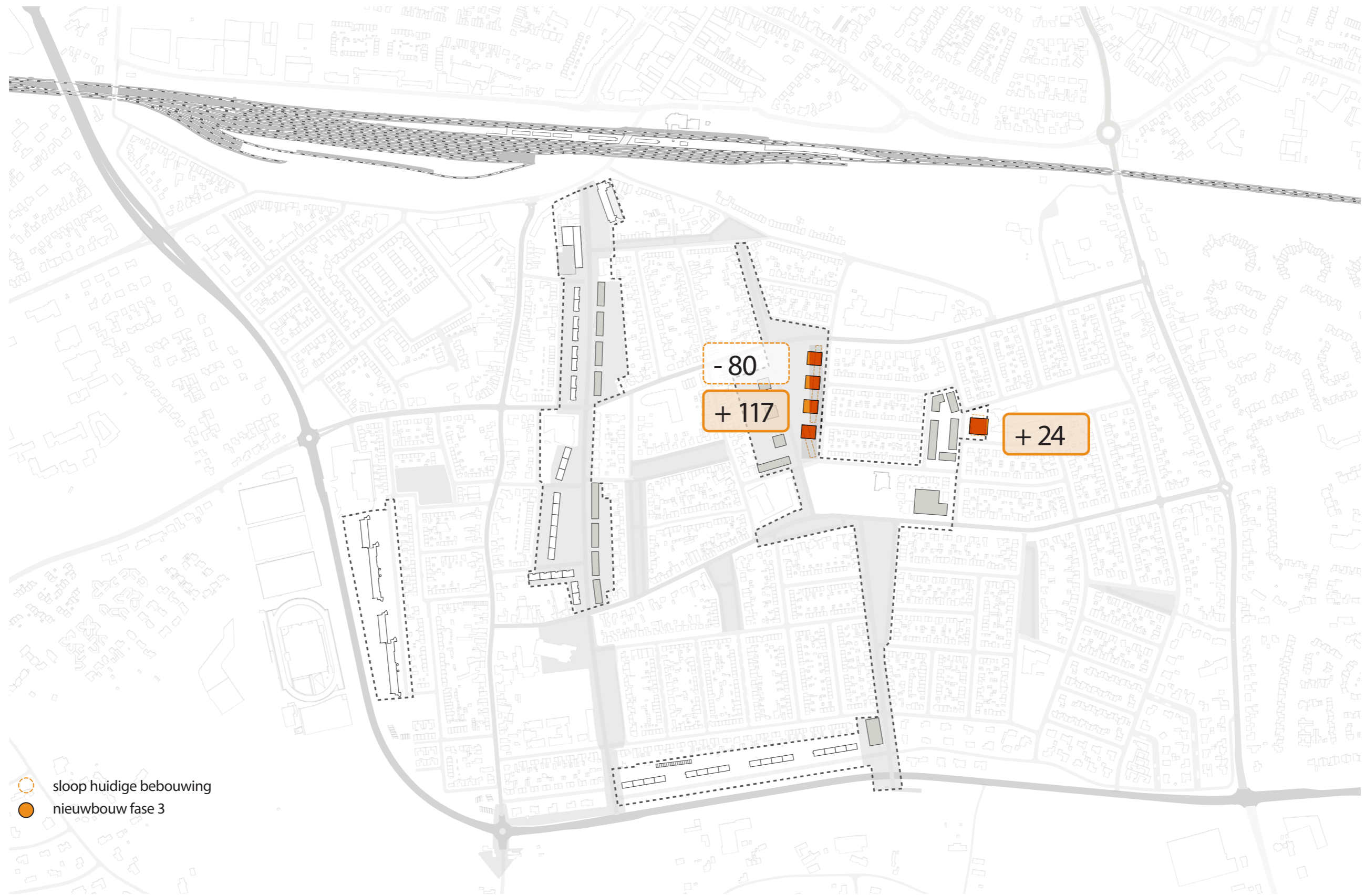
## Fase 2 5-10 jaar

### Stappenplan

1. Hoogniveau renovatie Willem de Zwijgerstraat.
2. Nieuwbouw appartementen Dillenburg west.
3. Meekoppelkansen Moeselpark.
4. Meekoppelkansen pocketparks en speelplekken.
5. Bij herinrichtingsopgave van wegen en rioolvervangning zal een balans gezocht worden tussen planning woningbouw en enige schaalomvang van de herinrichtingsgebieden. Nadere uitwerking vindt plaats in vervolg op gebiedsvisie.

	sloop	bouw	cum.
Dillenburg west	-56	81	174
Willem de Zwijgerstraat	renovatie		174

# Fase 3 8-13 jaar Dillenburg oost, Louise de Colignystraat en locatie Buurtcentrum Moesel



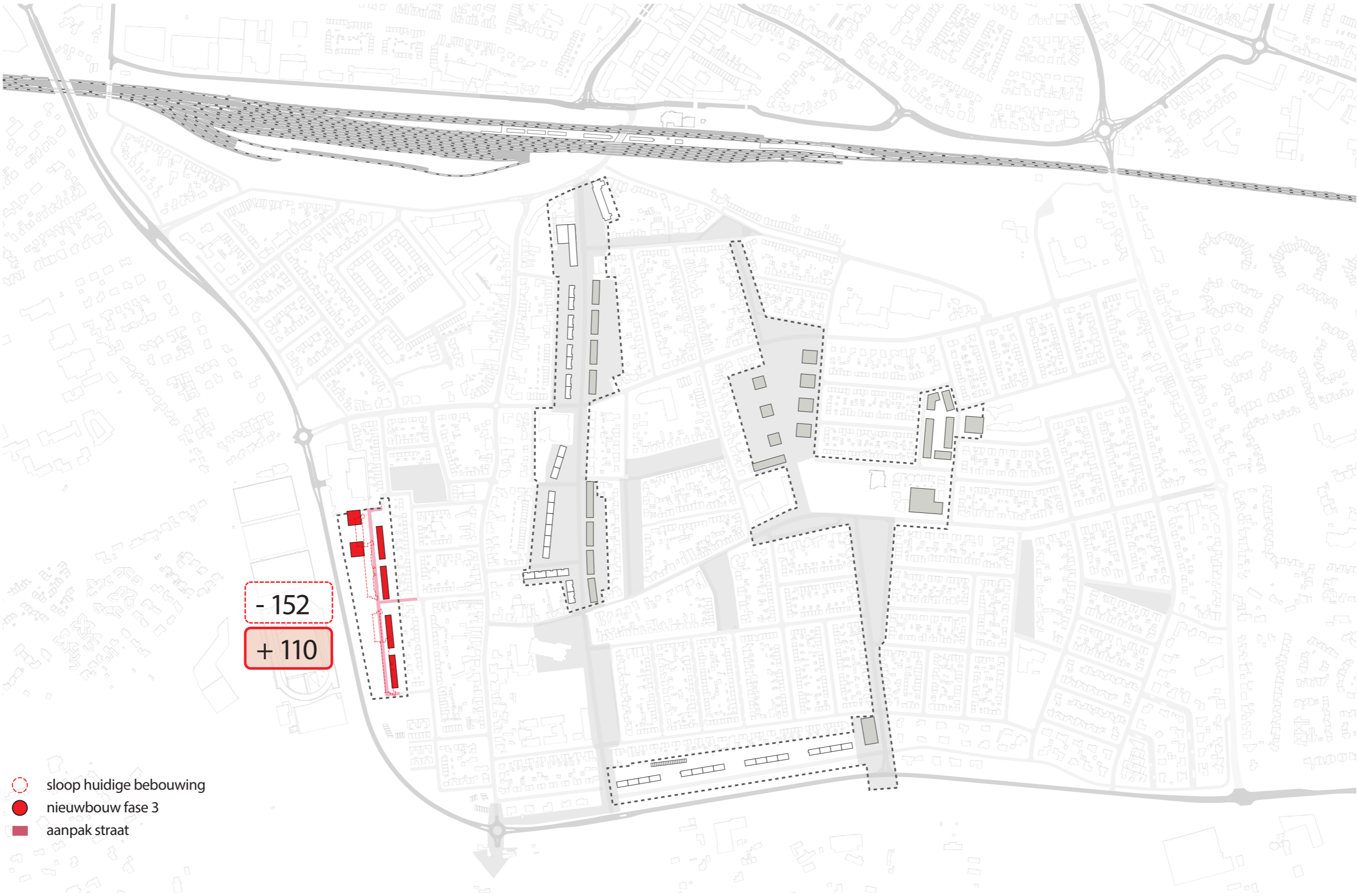
# Fase 3 8-13 jaar

## Stappenplan

1. Nieuwbouw appartementen Louise de Colignystraat en Dillenburg oost.
2. Nieuwbouw appartementen locatie Buurtcentrum Moesel Christinelaan.
3. Meekoppelkansen Moeselpark.
4. Meekoppelkansen pocketparks en speelplekken.

	sloop	bouw	cum.
Buurthuis Moesel	0	24	198
Dillenburg oost	-24	27	201
Louise de Colignystraat	-56	90	235

Fase 4 10-15jr Serviliusstraat



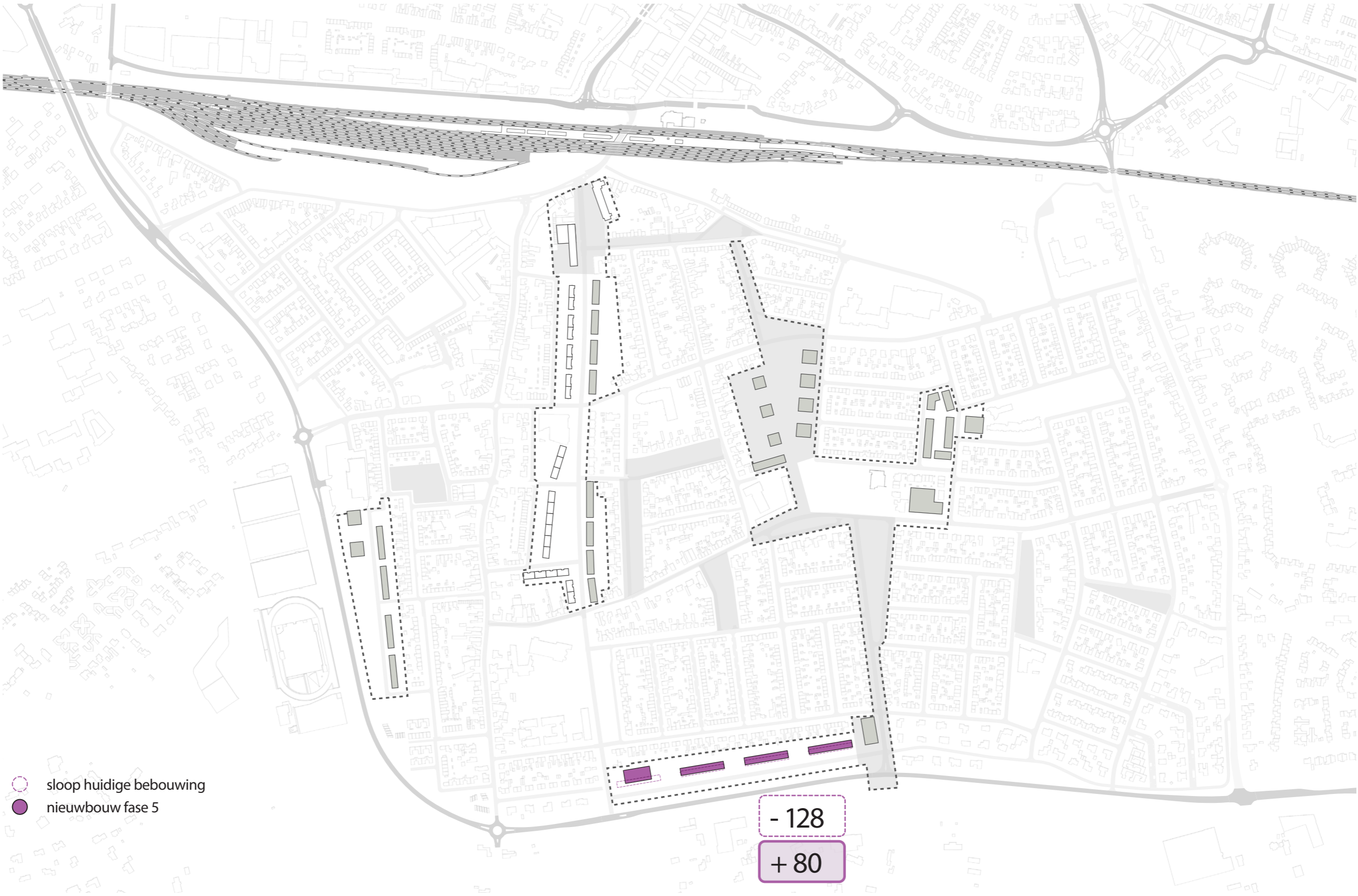
# Fase 4 10-15 jaar

## Stappenplan

1. Nieuwbouw appartementen en eengezinswoningen  
Serviliusstraat.
2. Verschuiving Serviliusstraat.
3. Meekoppelkansen pocketparks en speelplekken.

	sloop	bouw	cum.
Serviliusstraat	-152	110	193

# Fase 5 12-18jaar Laurenburg



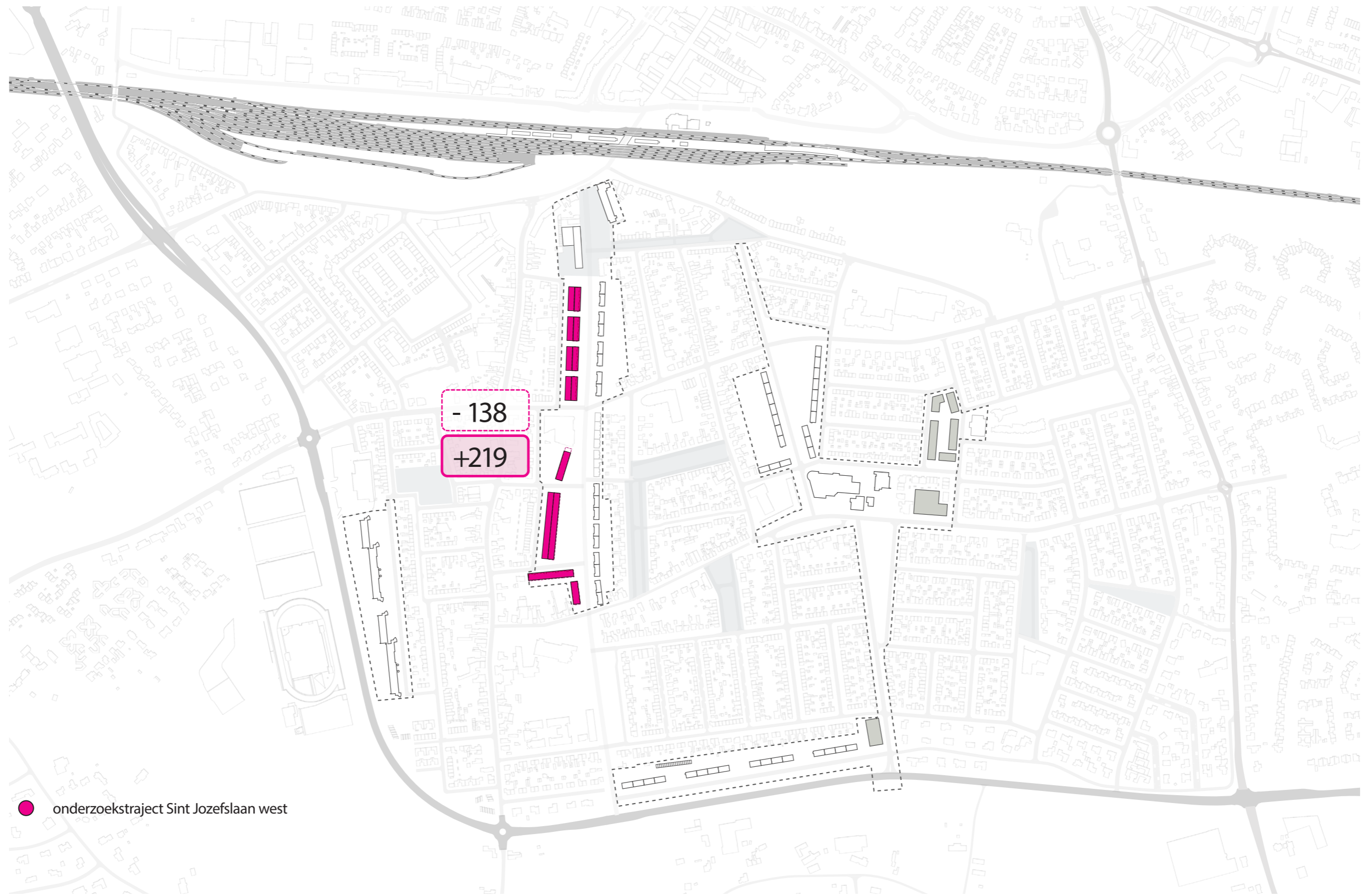
# Fase 5 12-18 jaar

## Stappenplan

1. Nieuwbouw appartementen en eengezinswoningen  
Laurenborg.
2. Meekoppelkansen pocketparks en speelplekken.

	sloop	bouw	cum.
Laurenborg	-128	80	145

# Parallelfase Sint Jozefslaan west en Schaekenstraat (VVE's)





# Parallelfase Sint Jozefslaan west en Schaekenstraat (VVE's)

## Stappenplan

1. Haalbaarheidsstudie in overleg met VVE's naar nieuwbouw Sint Jozefslaan west en Schaekenstraat.

	sloop	bouw	cum.
Sint Jozefslaan west (VvE)	-138	219	226

# Uitwerkingsagenda

## Aanbevelingen bewonersparticipatie

- Bewoners zijn op 3 november 2020 geïnformeerd over de gebiedsvisie.
- Terinzagelegging gebiedsvisie voor breed draagvlak: 15 oktober - 25 november 2020.
- Opstellen van een participatietraject op basis van een factor C-analyse per deelgebied en/of opgave zodanig dat in iedere fase de belanghebbenden, bewoners en stakeholders betrokken worden bij de uitwerking van de plannen.
- Organiseren/faciliteren van groepen bewoners om mee te praten en uitvoeren van hun input in de bewonersenquête en huisbezoeken.

## Koppelingskansen

- Met de aanleg van waterinfiltratieplekken en wadi's tegelijkertijd inrichting van de speelplekken en groeninrichting meenemen.
- Herprofilering Moesel fase 1 waaronder de Beatrixlaan en Victor de Stuersstraat meenemen in rioleringsproject Moesel fase 1.
- Herprofilering van straten parallel meenemen in rioolprojecten Keent Fase 2 en Moesel fase 2.
- Verschuiven Servilliusstraat meenemen in herinrichtings- en rioleringsplannen.
- Kansen benutten bij uitwerking van biodiversiteit en klimaatadaptatie bij de gebouwen (groene gevels, daken en natuur incl. bouwen).
- De wijziging van de Jumbo in Albert Heijn biedt kansen voor de aanpak van het gehele winkelcentrum Oranjeplein (initiatief ligt bij de eigenaren).

## Programmering

- Instemming verkrijgen van huidige stuurgroep op de gebiedsvisie.
- Vaststelling gebiedsvisie door gemeenteraad februari 2021.
- Besluitvorming over maatschappelijke voorziening door gemeenteraad februari 2021.
- Programma bepalen met de verschillende opgaven per deelgebied (woningbouw en openbaar gebied).
- Organisatievorm vastleggen voor de aanpak van de ontwikkelopgaven en deelgebieden.
- Haalbaarheidsonderzoek per deelgebied uitvoeren (integraal voor woningbouwopgave en opgave openbaar gebied).
- Uitwerken ontwikkelopgaven per deelgebied op basis van haalbaarheidsonderzoek.
- Benodigde ruimtelijke en planologische maatregelen uitwerken.

## Vervoltraject mobiliteit en infrastructuur

Het is wenselijk dat op korte termijn de uitgangspunten van de visie worden vertaald naar een concreet verkeerskundig plan. Hiertoe dient er, in aanvulling op reeds bestaande onderzoeken, eerst op divers vlak verder onderzoek plaats te vinden. Onder andere valt te denken aan breed verkeerskundig onderzoek, uitgebreide verkeerstellingen en parkeerdrukmetingen. Deze onderzoeken dienen ook deels op een hoger abstractieniveau plaats te vinden en onder andere te worden gezien vanuit wijkoverstijgende routeringen. Vervolgens kunnen dan naderde schetsen worden uitgewerkt en kunnen er varianten en keuzes worden voorgelegd. Er vindt afstemming plaats met de beheerplannen en koppelkansen op civieltechnisch gebied worden

nader onderzocht.

Dit alles dient gezien te worden met de mobiliteitsvisie, het in ontwikkeling zijnde mobiliteitsplan, de vertaalslag naar een uitvoeringsplan én de relatie met bestaande beheerplannen vanuit mogelijke koppelkansen. Zogenaamde quick wins kunnen op korte termijn alleen worden gerealiseerd als dit niet strijdig is met het voorgaande, ook in verband met het risico op mogelijke kapitaalsvernietiging. Het ligt in algemene zin daarom meer voor de hand dat veranderingen op het gebied van mobiliteit en infrastructuur die in deze visie worden geschetst als wensbeeld, een zorgvuldig vervolgproces doorlopen en eerder op (middel)lange termijn dan op korte termijn worden uitgevoerd.

# Toekomstbeeld 2040



## Colofon

Dit document is een samenwerking tussen de Gemeente Weert, Wonen Limburg en Mecanoo architecten.

Foto omslag: RH Vastgoed en Media Weert

Graphic Keent en Moesel p.3: Stef Mooren Artvertisement Weert



# mecanoo

Oude Delft 203, 2611 HD Delft, The Netherlands  
PO Box 3277, 2601 DG Delft, The Netherlands

+31 (0)15 279 81 00  
[www.mecanoo.nl](http://www.mecanoo.nl)