

Bijlage 1 bij regels: Inventarisatieformulier Stads- en dorpsgezichten Weert Gebied I – Binnenstad met uitlopers

Omvang gebied	Centrum, Stationsstraat, Molenpoort, Beekpoort, Bassin, Biest, Maaspoort, St. Paulusstraat (zoals op kaart aangegeven)
Plaats	Weert
Datum opname	juni 2007

Redengevende omschrijving op gebieds-/structuurniveau

1. Beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de rol in en het belang voor de geschiedenis van Weert, de mate van representatie van de Weerder historie/ groei/ ontwikkeling, weerslag van de (agrarische) functie, tijdbeeld/bouwstijl, de relatie tot de context en de informatiewaarde;

De binnenstad van Weert is waarschijnlijk niet zo oud als diverse bewoningsclusters in het buitengebied. Zeker is in elk geval dat tussen 1264 en 1304 de grachten en wallen van de stad zijn aangelegd door Willem III van Horn. Weert is ontstaan aan een knooppunt van landwegen en heeft karakteristieke driesen (driehoekige dorpspleinen). Dit is ook duidelijk zichtbaar op de kaart van Jacob van Deventer van circa 1565.

Het huidige stratenpatroon met aangrenzende bebouwing is op deze kaart goed te herkennen, evenals de grachten en stadspoorten. Buiten de grachten is ook aansluitende bebouwing aanwezig langs de Beekpoort, Molenpoort, Langpoort en Maaspoort, de belangrijke routes naar de stad. Het stratenpatroon is grotendeels behouden gebleven en bijzonder waardevol. De aanliggende bebouwing toont een gevarieerde geschiedenis vanaf de Middeleeuwen tot nu.

Kloosters namen in die tijd een belangrijke plaats in de stad in. Nu zijn daar het Birgittinessenklooster (1442) aan de Maasstraat en het Franciscanenklooster aan de Biest (kerk 1526) van overgebleven, evenals een klein gedeelte van het Ursulinenklooster. De overige terreinen zijn inmiddels volgebouwd.

Tot het begin van de 20^e eeuw groeide de stad heel langzaam en wijzigde er weinig in het stadsbeeld. In 1879 werd het eerste spoor aangelegd en in 1913 kwam de spoorverbinding met Eindhoven (op een spoordijk met tunnels). Weert raakte in een stroomversnelling en uitbreiding was nodig. In de toen gangbare bouwstijlen werd veel gebouwd op de nog beschikbare kavels langs de singels, zowel aan de binnen- als de buitenzijde, en aan de bestaande uitlopers Biest, Langpoort (Stationsstraat), Maaspoort en de nieuw aangelegde St. Paulusstraat. Ook deze bebouwing geeft een fraai tijdsbeeld en vormt een waardevol onderdeel van het historische stadsbeeld.

De bebouwing aan de historische wegen heeft zich door de jaren heen steeds vernieuwd tot wat er nu staat. Karakteristiek is naast het verloop van de historische rooilijn en de percelering vooral het nog vaak voorkomen van steegjes tussen de huizen om het veelal agrarisch gebruikte achterterrein te kunnen bereiken.

2. Beschrijving van de identiteit, karakteristiek, situering, belevingswaarde, ruimtelijke kwaliteit en waardering van elementen;

De identiteit van het centrum wordt vooral gevormd door structuur van de middeleeuwse singelring en de aanliggende latere bebouwing. Ook de hoofdroutes Stationsstraat – Langstraat – Markt – Beekstraat en de aftakkingen Korenmarkt - Oudkerkhof, Hoogstraat – Oelemarkt en Maasstraat – Maaspoort hebben een hoge historische en ruimtelijke belevingswaarde. Voorts zijn de monumenten (zie hieronder bij 7) karakteristiek en van grote betekenis.

De straatwand Beekpoort 1-1A en 3 is van betekenis voor de aanzet van het wegenpatroon naar het noorden, richting Oude Hushoverweg. Markant hierbij is dat het wegenpatroon werd doorsneden bij de aanleg van het kanaal, wat een brug noodzakelijk maakte. In de loop der geschiedenis is deze brug een aantal malen verplaatst. Dit is nog zichtbaar in het stratenpatroon (eerst meest westelijk via de Beekpoort, vervolgens in het verlengde van het Bassin, nu de huidige stadsbrug).

3. Signalering van bijzondere objecten, beeldbepalende en beeldondersteunende panden, structuren, zichtlijnen, stratenpatroon, rooilijn, inrichting openbaar gebied en groenstructuren;
 - o De lijst van monumenten is onder 7 opgenomen, dit zijn alle bijzondere objecten.
 - o Het gehele stratenpatroon met singels en enigszins meanderende wegenpatroon binnen de stad en de uitlopers.
 - o Zichtlijnen vanaf de verre omtrek op de St. Martinuskerk

- De Markt, Oelemarkt, Oud Kerkhof – Korenmarkt, Maasstraat en rondom het kasteel en klooster aan de Biest zijn accenten in de historische ruimtelijke beleving.
 - De percelering en rooilijnen van de binnenstad met karakteristieke stegen.
 - De groenstructuur van de singels.
 - De karakteristieke vroeg 20^e eeuwse uitbreidingen langs singels en Biest.
 - De groenstructuur rondom het kasteel inclusief stadspark en rondom het klooster aan de Biest.
 - De openbare inrichting van de binnenstad is weliswaar zeer recent, maar speelt goed in op de specifieke lokale karakteristiek (o.a. Korenmarkt, Markt, Oelemarkt).
4. Waardering van de gaafheid en uniciteit, maar tevens het signaleren van eventuele beeldverstorende elementen.
- De singelring is zeer gaaf en uniek.
 - Het oude stratenpatroon is gaaf en uniek, echter op onderdelen verstoord bij de Molenstraat, ter plaatse van het Ursulinencomplex en nabij de Hoge Kei en rondom het huidige stadhuis.
 - Het Muntcomplex verstoort het stedelijke weefsel van de binnenstad door de grootschaligheid, het afwijken van rooilijnen en doorbreken van oude stratenpatronen.
 - De bebouwing aan de singels vormt, met name langs de Emmasingel en het gedeelte tussen Molenpoort en kanaal een gaaf beeld. Enkele recente nieuwbouwprojecten respecteren wel de rooilijn, maar zijn duidelijk herkenbaar als bebouwing van rond 1990 (St. Louis, Emmasingel rechts naast Walburg) en 2000 (Bibliotheek, nieuwbouw Ursulinencomplex, Rabobank, Politiebureau, appartementencomplexen Kasteelsingel, De Hameij).
 - De gevelwanden van Markt, Oelemarkt, Oudkerkhof, Maasstraat, Maaspoort, St. Paulusstraat en Biest vormen een gaaf en uniek geheel.

5. Foto's



Westzijde Biest tegenover kasteel



Oostzijde Emmasingel hoek Maaspoort



Oostzijde Emmasingel bij St. Paulusstraat



St. Paulusstraat vanaf Waag



Stationsstraat hoek Boermansstraat



Steeg tussen Langstraat 4 en 6 (vakwerkgevel)



Hoek Markt – Maasstraat



Noordzijde Maasstraat ter hoogte van klooster



Oostzijde Oelemarkt richting Schoolstraat



Oostzijde Langstraat tegenover Van Berlostraat



Zuidzijde Maaspoort, hotel Verstraeten



Noordzijde Maaspoort



'Kasteel' Walburg met nieuwe vleugel



Ursulinencomplex aan de Wilhelminasingel



Bassin richting Stadsbrug



Beekpoort met aanzet richting Hushoverweg



Profiel Wilhelminasingel bij vm. dubbele gracht



Wilhelminasingel westzijde

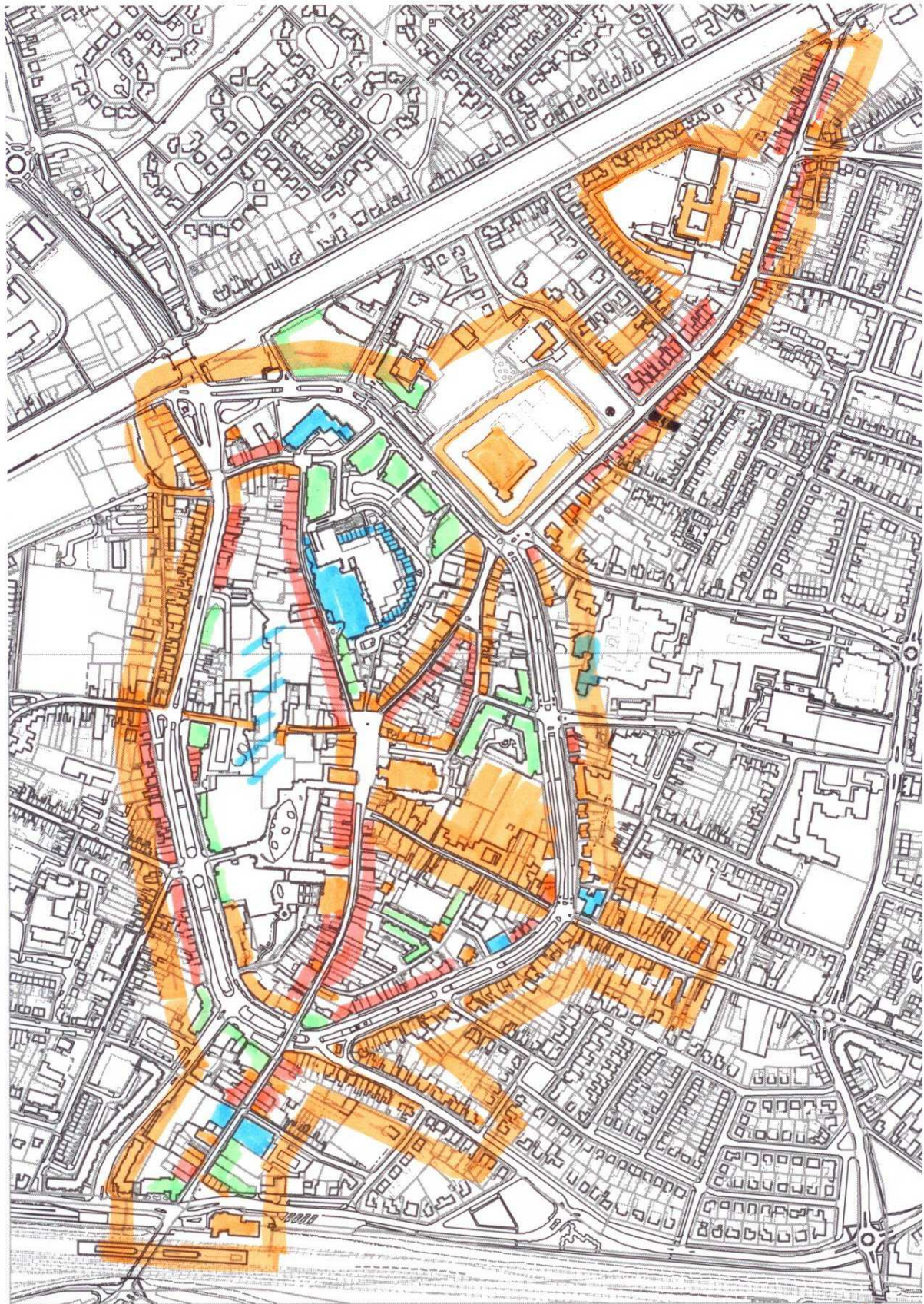


Markt met het Jacob van Hornemuseum



Nieuwbouw aan Kasteelsingel

6. Begrenzing (wordt nader vastgelegd in het betreffende bestemmingsplan)



SDG I Centrum
grens

monumentaal/beeldbepalend
beeldondersteunend

neutraal
storend

7. In het gebied aanwezige beschermde monumenten

Categorie	Adres
Rijks	<p>Biest 1-3 (kasteel Neijenborch) Biest 10 (Villa Karelke/Cristine) Biest 43 (Franciscanenkerk/klooster/werkhuizen) Biest 104 (huis met puntgevel en gevelsteen 1797) Biest 106 (huis met brede lijstgevel, XIXa) Biest 108 (huis met Gelderse gezwenkte gevel, XVII, maar sterk vernieuwd) Biest 110 (huis met Gelderse gezwenkte gevel, XVII, maar sterk vernieuwd) Korenmarkt 12 t/m 26 (De Engel) Langstraat 6 (huis met vakwerk) Langstraat 20 (hoekhuis met schilddak vm. Ursulinen) Maasstraat 10 (woonhuis) Maasstraat 17 (Birgittinessenklooster) Markt 2 (eenvoudig huis met lijstgevel) Markt 3 (bakstenen pand) Markt 7 (vm. raadhuis) Markt 8 (St. Martinuskerk) Markt 9 (Amicitia) Markt 11 (huis met lijstgevel) Markt 13 (huis met schilddak) Markt 15 (hoekhuis met Gelderse gezwenkte gevel – Bart Smit) Markt 19 (hoekhuis, vlaaihuis) Molenpoort bij 27 (St. Rumolduskapel) Muntpromenade 7 (Munt) Oelemarkt 5 (samen met nummer 7, lijstgevel) Oelemarkt 7 (samen met nummer 5, lijstgevel) Oelemarkt 10 (woonhuis, stadsvilla dr. Hermans) Oelemarkt 11 (huis met Gelderse gezwenkte gevel) Oelemarkt 16 (huis met Gelderse gezwenkte gevel) Stationsplein 19 ea (stationscomplex): Julianalaan 4 (tunnel) Stationsplein 19, 21, 23 (stationgebouw) Stationsplein 19 (perrongebouwen) Stationsplein 19 (perronoverkapping)</p>
Provinciaal (deze categorie is formeel vervallen)	<p>Biest 1-3 (kasteel Neijenborch) Biest 43 (Franciscanenkerk/klooster) Maasstraat 17 (Birgittinessenklooster) Markt 8 (St. Martinuskerk)</p>
Gemeentelijk	<p>Bassin 16 Beekstraat 13 (horeca/woning) Beekstraat 55 (woonhuis) Begijnensteeg (tuinmuur / steeg) Biest 35, 35b-c (dubbel woonhuis) Biest 56 (woonhuis) Biest 80 (horeca) Emmasingel 12 (vm. brouwerij) Emmasingel 32 ('Walburg') Emmasingel 40 (woonhuis) Emmasingel 37 (St. Martinusschool) Emmasingel 93 (woonhuis met praktijk) Emmasingel ongenummerd (H. Hartbeeld) Hoogstraat 15 (woning / praktijkruimte) Hoogstraat 22 (woonhuis) Hoogstraat 24 (woonhuis) Hoogstraat 27 (woonhuis) Hoogstraat 28 (winkel / woning) Hoogstraat 29 (winkel / woning)</p>

Korenmarkt 1 / 2 (winkel / woning)
 Korenmarkt 3-3a (kantoor / woning)
 Langpoort 1 (kantoor / woning, 'Waag')
 Langstraat 4 (winkel / woning)
 Langstraat 9 (winkel / woning)
 Langstraat 19 (winkel / woning)
 Langstraat 20-22 (detailhandel)
 Langstraat 41 (winkel / woning)
 Langstraat 46 (winkel / woning)
 Langstraat 47 (winkel / woning)
 Langstraat 48 (winkel / woning)
 Langstraat 49/49a (winkel / woning)
 Maaspoort 2 (winkel / woning)
 Maaspoort 17
 Maaspoort 18 - 20
 Maaspoort 19
 Maaspoort 24
 Maaspoort 30
 Maasstraat 2 (winkel / woning)
 Maasstraat 3 (winkel / woning)
 Maasstraat 4 (winkel / woning)
 Maasstraat 9 (woning)
 Maasstraat 11 (woning)
 Maasstraat 13 (woning)
 Maasstraat 14 (kantoor / woning)
 Maasstraat 15 (pastorie)
 Maasstraat 18 (vm. woonhuis)
 Maasstraat 26 (winkel / woning)
 Maasstraat 27 (schuur > gesloopt)
 Maasstraat 28 (kantoor / woning)
 Maasstraat 46 (horeca / woning, 'Tramhalt')
 Markt 17 (winkel / woning, 'Bekx')
 Markt 21 (horeca / woning)
 Muntpromenade 2 (winkel / woning)
 Oelemarkt 4 (horeca / woning)
 Oelemarkt 8 (horeca / woning)
 Oelemarkt 9 (horeca / woning)
 Oelemarkt 12 (winkel / Woning)
 Oelemarkt 13 ((horeca / woning)
 Oelemarkt 15 (winkel / woning)
 Oelemarkt 17 (horeca / woning)
 Oelemarkt 22 (winkel / woning)
 Oudkerkhof (straatwand)
 Paradijsstraat 47-49 (vm. pakhuis)
 Recollectenstraat 5-5a (museum De Tiendschuur)
 Schoolstraat 10 (woonhuis)
 Schoolstraat 18 (woonhuis)
 Schoolstraat 20 (vm. stadsboerderij)
 Stationsplein 1,3 en 5 (horeca, kantoor, woningen)
 Stationsstraat 7 (vm. hotel 'Jan v.d. Croon')
 Stationsstraat 20 (horeca / woning, 'Azië')
 Walburgpassage 50 (woning, 'Pandje Poell')
 Wilhelminasingel 10 (postkantoor)
 Wilhelminasingel 76 (horeca, 'Hostellerie Munten')

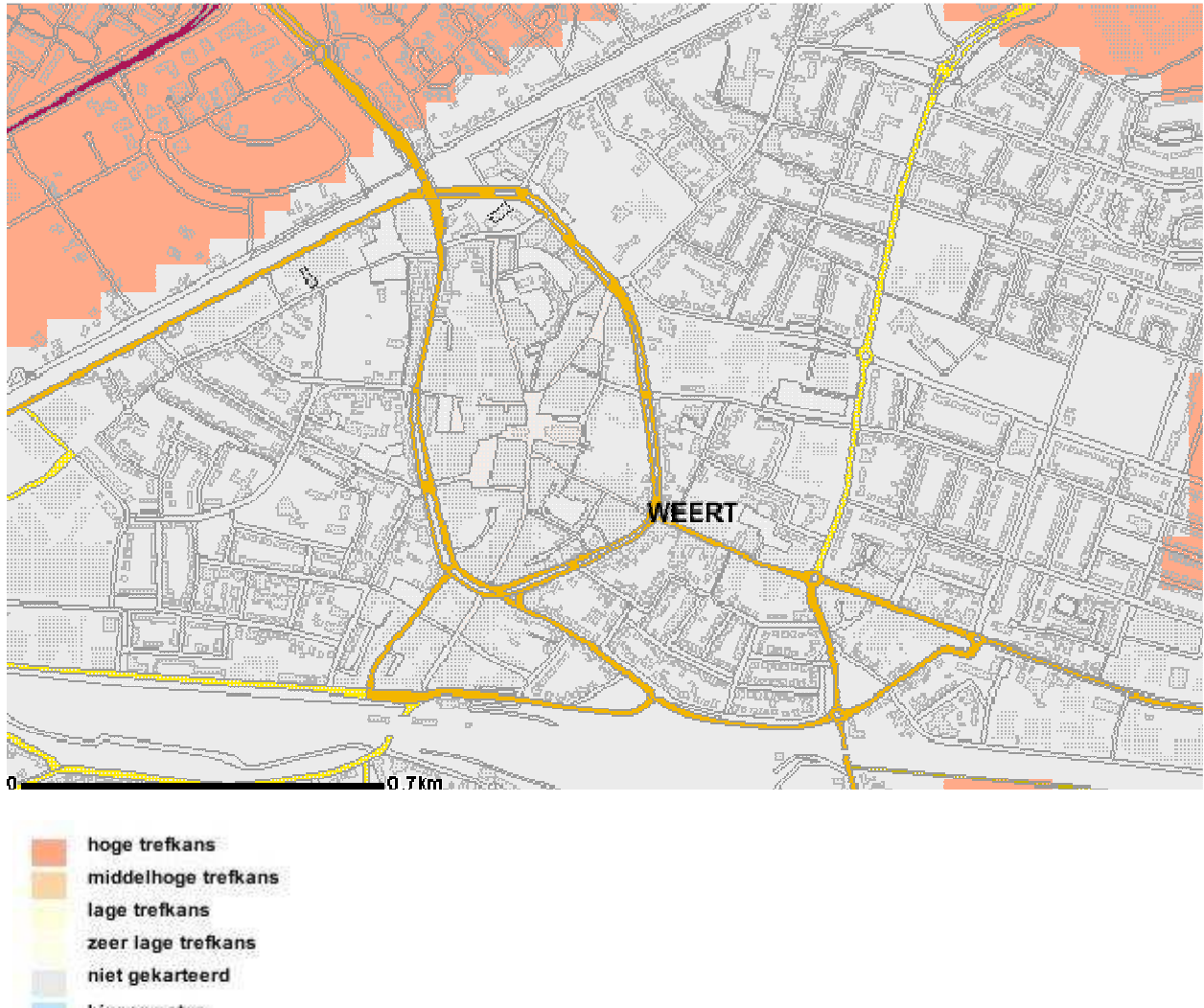
Positief advies commissie Cultuurhistorie:
 Biest nummers 2, 4, 6, 13, 14a, 15, 17, 19, 21, 23, 27, 48, 50, 52, 53, 66,
 68, 70, 72, 74, 112 en 112a

Voorstel op te nemen in gemeentelijk stadsgezicht:
 Biest 29 en 59

8. Externe rapporten

- Rapport stads- en dorpsgezichten, Steunbeer Middelburg 2005
- Beekstraat te Weert, Cultuurhistorische analyse, Monumenten Advies Bureau Nijmegen, februari 2006
- Redengevende omschrijvingen diverse panden Weert, Buro4 Roermond, januari 2007

9. Indicatie archeologische verwachtingswaarde



10. Waardering

Waardering + tot +++++	Criteria
	A. Sociale en cultuurhistorische waarde
+++++	1. het object/terrein is verbonden met de geschiedkundige herinneringen in de ruimste zin des woords;
+++++	2. het object/terrein vertegenwoordigt een fase in de ontwikkeling van stad, streek of dorp;
+++++	3. het object/terrein vertegenwoordigt een aspect van de sociale of economische geschiedenis.
	B. Informatiewaarde
+++++	Mate waarin het object/terrein door de aanwezigheid in de omgeving alleen al aanspreekbaar onderwijs geeft en de passant informatie over het verleden ontvangt.
	C. Architectonische en kunsthistorische waarde
++++	1. het object/terrein is een goed voorbeeld van een stijl of bouwtrant of van het werk van een architect, is gaaf van stijl en detaillering terwijl eventuele latere wijzigingen het architectonische beeld niet storen;
+++++	2. het object/terrein vertegenwoordigt vanuit architectonisch historisch oogpunt gezien een bouwstijl die kenmerkend is voor een bepaalde periode en geeft afzonderlijk of samen met andere de historische stedenbouwkundige ontwikkeling aan;
+++++	3. het object/terrein vertegenwoordigt een onvervangbare bouwstijl, techniek of bouwtype.
	D. Planologische en landschappelijke waarde
+++	1. het object/terrein heeft een nauwe relatie met de geomorfologie en de landschappelijke omgeving;
++++	2. het object/terrein is gelegen in een gebied met oorspronkelijke perceelstructuren en patronen van wegen en waterlopen;
+++++	3. het object/terrein vormt met bijgebouwen, kleinere artefacten en erfbeplanting een karakteristiek geheel;
+++++	4. het object/terrein is karakteristiek voor stad, streek of dorp.
	E. Unieke waarde
+++++	Het is van belang of een object een unieke waarde heeft of dat er meerdere (soortgelijke) objecten in de omgeving van het object staan. Als een object niet in verband kan worden gebracht met andere objecten (zoals in D. Situering), kan het betekenen dat het een unicum is in zijn soort en juist daarom zeer waardevol.
	F. Gaafheid
++++	Vrijwel elk object is aangepast sinds het gebouwd is. Sommige aanpassingen en veranderingen passen echter niet in de stijl van het object en zijn storend voor het aanzien ervan. Het omgekeerde is overigens ook mogelijk: een wijziging kan de waarde van een object verhogen.
	G. Bouwkundige staat
+++++	De bouwkundige staat van een object speelt een rol bij de beoordeling of een object in aanmerking komt voor een gemeentelijke monumentenlijst. Daarbij dient wel een onderscheid te worden gemaakt tussen achterstallig onderhoud en de fundamentele staat waarin een object verkeert. Uitgangspunt is dat een restauratie mogelijk met zijn. Tevens kan ook gedacht worden aan bescherming indien de ruïne als zodanig voldoende waarde bezit om als gemeentelijk monument te beschermen.
	H. Ouderdom
+++++	De ouderdom van een object speelt een mindere rol bij de beoordeling van een object. De gemeente Weert hanteert hiervoor in principe de minimale leeftijd van 50 jaar, in speciale gevallen zou hiervan afgeweken kunnen worden.

Bijlage 2 bij regels: Molenbiotoop

Buiten het plangebied ligt een molen (Rijksmonument), waarvan de molenbiotoop tot in het plangebied reikt. Deze molen dient vanuit historisch perspectief beschermd te worden. Bij deze bescherming behoort ook het garanderen van een bepaalde hoeveelheid windvang voor deze molen, zodat de wieken kunnen blijven draaien. De molen die het betreft is de:

1. Wilhelmus Hubertus molen aan de Hushoverweg

Voor de exacte bepaling van de obstakelvrije straal rondom de molen is de in het boekwerk 'De Hollandsche Molen' van gelijknamige vereniging opgenomen formule gehanteerd, met inachtneming van bovenstaande. Aan de hand van enkele variabelen, waaronder de afstand tot de molen, kan middels deze formule berekend worden wat de maximale bouwhoogten/hoog opgaande begroeiing op een locatie binnen de molenbiotoop zijn. De molenbiotoop geldt, volgens voornoemd boekwerk, voor een gebied met een straal van 500 meter rond de molen, omdat daarbuiten de invloeden van bebouwing en hoog opgaande begroeiing op de windvang van de molen minimaal zijn. Extreem hoge bebouwing/hoog opgaande begroeiing direct buiten deze invloedscirkel van 500 meter kan toch voor extra hinder in de windvang zorgen, maar wordt hier verder buiten beschouwing gelaten, aangezien de effecten hiervan gering zijn en aangezien dergelijke bouwhoogten/hoog opgaande begroeiing in onderhavig plan niet voorkomen.

De formule die gebruikt wordt voor de bepaling van de maximale bouwhoogte luidt als volgt:

$H(\max) = (x/n) + c*z + \text{NAP}(\text{maaiveld molen})$, met dien verstande dat binnen een afstand van 100 meter van de molen niet mag worden bebouwd.

Waarbij geldt dat:

H(max):	maximale hoogte bebouwing tov NAP (nok, dak, groen, etc.)
x:	afstand tot hart molen
n:	invloedsfactor terreingesteldheid (waarden: zie tabel 1 hieronder)
c:	constante voor windbeperking (waarden: zie tabel 1 hieronder)
z:	askophoogte t.o.v. maaiveld molen
NAP(maaiveld molen):	hoogte maaiveld molen tov NAP

De coëfficiënten voor de terreingesteldheid en terreingesteldheid worden bepaald door de waarden in de volgende tabel:

percentage windreductie	5%
coëfficiënt c	0,2
coëfficiënt n	50

Voor de molens in het plangebied gelden verder de volgende waarden:

1. Wilhelmus Hubertus molen

z:	17,69
NAP(maaiveld molen):	33,82

Als alle waarden ingevuld worden volgt hieruit de volgende formule voor de maximale bebouwingshoogte-bepaling:

1. Wilhelmus Hubertus molen

Binnen de molenbiotoop geldt ten aanzien van maximale bouwhoogten t.o.v. NAP de volgende formule:

$$H(\max) = (x/50) + 0,2 * 17,69 + 33,82 \quad \text{oftewel} \quad H(\max) = (x/50) + 37,36$$

Bij een afstand van 100 meter van deze molen zou dus tot 39,36 meter boven NAP (ca. 5,54 m boven maaiveld) gebouwd mogen worden en op 250 meter van deze molen tot 42,36 meter boven NAP (ca. 8,54 m boven maaiveld).