

## Voorlopig programma van eisen

### HAALBAARHEIDSONDERZOEK BEEKSTRAATKWARTIER

## 1. Inleiding

Op 13 juli 2022 heeft de gemeenteraad de bestuursopdracht voor het Beekstraatkwartier vastgesteld. Doelstelling is om het gebied Beekstraatkwartier volgens de huidige inzichten en de nog vast te stellen omgevingsvisie te ontwikkelen voor toekomstbestendige functies. Projectresultaat is een attractief ontwikkeld gebied zo mogelijk bestaande uit een mix van toekomstbestendige functies, waarbij flexibiliteit geborgd is en die bijdraagt aan de versterking van het stadshart. Te denken valt daarbij onder andere aan wonen, ontmoeting, cultuur, recreatie en werken. Een plek voor iedereen. Ontwikkeling van het project moet in ruimtelijke en functionele samenhang plaatsvinden met zijn directe omgeving en met de rest van de binnenstad. De locatie hoort bij het hart van de stad en de invulling dient daarbij te passen: bruisend, ondernemerschap, multifunctioneel, verrassend en veilig, leefbaar en licht/open. Maar ook met aandacht voor de cultuurhistorische context en duurzaamheidsaspecten zoals klimaat, biodiversiteit en groen, in de volle breedte.

De opties voor invulling van het gebied liggen nog open als het gaat over renovatie van de bestaande bebouwing, transformatie of volledige sloop en nieuwbouw.



Studiegebied Beekstraatkwartier

## Voorlopig programma van eisen

### HAALBAARHEIDSONDERZOEK BEEKSTRAATKWARTIER

## 2. Programma van eisen

Dit document vormt een tussenproduct binnen de definitiefase van het project Beekstraatkwartier en is daarmee het document op basis waarvan het haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd zoals bedoeld in de op 13 juli 2022 door de gemeenteraad vastgestelde bestuursopdracht. Dit voorlopige programma van eisen (pve) vormt onder andere de inhoudelijke basis voor de financiële doorrekening van de 4 te onderzoeken scenario's:

1. *Opknappen/renoveren van het vastgoed en zoveel mogelijk handhaven van de huidige toestand (minimale variant)*
2. *Het transformeren van het voormalige stadhuis met behoud van de huidige constructie en behoud van de woningen*
3. *Volledige sloop en nieuwbouw*
4. *Dan wel een combinatie van deze drie scenario's.*

Dit voorlopige pve is op hoofdlijnen/indicatief geschreven en onder andere gebaseerd op het in het voorjaar van 2022 door de STEC Groep uitgevoerde functie- en behoefteonderzoek voor de binnenstad. Het voorlopige pve is op hoofdlijnen/indicatief maar voldoende nauwkeurig om een principekeuze te kunnen maken. Het maken van de juiste principekeuze uit de 4 scenario's is van het grootste belang. Op basis van deze keuze wordt immers een plan uitgewerkt. Als later in het proces blijkt dat niet de juiste keuze is gemaakt, heeft dit financiële gevolgen maar vooral gevolgen voor de doorlooptijd. Dit voorlopige pve is tot stand gekomen met medewerking van de medewerkers van de gemeente die de voor dit plan relevante disciplines vertegenwoordigen.

### **Haalbaarheidsonderzoek**

Doel van het haalbaarheidsonderzoek is te komen tot een principekeuze uit bovengenoemde scenario's. Daarvoor zijn en worden onderzoeken uitgevoerd. Onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is participatie. Wat via participatie wordt opgehaald wordt meegenomen in het onderzoek. Ook wordt gekeken naar transformatiemogelijkheden van eventueel vrijkomende panden, door verplaatsing van functies naar het Beekstraatkwartier.

### **Doel van dit document**

Doel van dit voorlopige pve is vastlegging van de beoogde functies en andere uitgangspunten voor de verschillende scenario's. Met deze vastlegging en daarna de vaststelling ontstaat consensus over de uitgangspunten van het scenario-onderzoek als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek. Een basis die via trechtering tot stand is gekomen en waardoor draagvlak aanwezig is.

Het pve dient als uitgangspunt voor de financiële doorrekening van de scenario's. De financiële doorrekening wordt extern uitgevoerd. Voor de vraagstelling ten behoeve van de financiële doorrekening is een afzonderlijk document gemaakt. Met dat document en dit pve kan financiële doorrekening worden uitgevoerd. Op sommige punten overlappen deze documenten elkaar, maar dat is niet bezwaarlijk.

Mede op basis van dit voorlopige pve wordt een sterkte-zwakte analyse per scenario uitgevoerd.

Op basis van het voorlopige pve, de financiële doorrekening en de sterkte-zwakte analyse, wordt een afwegingsnotitie opgesteld met een advies dat aan de raad wordt voorgelegd voor besluitvorming.

## Voorlopig programma van eisen

### HAALBAARHEIDSONDERZOEK BEEKSTRAATKWARTIER

#### Omgevingsvisie

Dit pve sluit aan bij de kaders zoals opgenomen in de nog vast te stellen omgevingsvisie: *"Stedelijk wonen Beekstratkwartier: wordt ontwikkeld tot een gebied met een mix van functies, zoals cultuur, ontspanning, wonen en werken. De herontwikkeling moet bijdragen aan de versterking en het vergroten van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de binnenstad in zijn geheel. Met binnenstedelijke verdichting, hoogbouw en vergaande ontstening geven we dit gebied een forse kwaliteitsimpuls. De ontwikkeling dient sfeerbepalend te zijn. Dit gebied vormt het scharnierpunt tussen het hoog dynamisch kernwinkelgebied en het historische Kasteelpark. Als onderdeel van de binnenstad kent dit gebied de nodige dynamiek en is er tegelijk aandacht voor kwalitatief hoogwaardig wonen."*

#### Second opinion

Dit voorlopige pve wordt voor een second opinion voorgelegd aan een externe partij, zowel voor wat betreft de benoemde functies als de stedenbouwkundige impressies. De financiële doorrekening en het uitvoeren van de second opinion vinden parallel aan elkaar plaats. Zo nodig krijgt dit pve nog een update aan de hand van de conclusies uit de second opinion. Daarna volgt dan ook een update van de financiële doorrekening.

#### Participatie

Dit voorlopige pve wordt via participatie voorgelegd aan stakeholders en andere betrokkenen. Tevens worden meningen opgehaald via enquêtes. De financiële doorrekening en de participatie vinden parallel aan elkaar plaats. Zo nodig krijgt dit pve nog een update aan de hand van wat via participatie wordt opgehaald. Daarna volgt ook een update van de financiële doorrekening.

#### Principekeuze gemeenteraad

Nadat door de gemeenteraad de principekeuze is gemaakt (**1<sup>e</sup> beslismoment raad**) wordt het pve concreter uitgewerkt voor het gekozen scenario en indien noodzakelijk en gewenst aangevuld met een aantal onderdelen. Dit betreft onderdelen die niet doorslaggevend zijn voor het 1<sup>e</sup> beslismoment. Dit definitieve pve vormt dan het eindproduct van de definitiefase en wordt voor besluitvorming voorgelegd aan de raad samen met een stedenbouwkundige visie (**2<sup>e</sup> beslismoment raad**). Pas nadat deze besluitvorming door de raad heeft plaatsgevonden, wordt gestart met de ontwerpfase, in eerste instantie met het verder verfijnen van de stedenbouwkundige visie aangevuld met een beeldkwaliteitsplan en daarna, na het contracteren van een marktpartij, volgt de opzet van een stedenbouwkundig plan en vervolgens uitwerking op bouwplanniveau. Het definitieve pve samen met de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan vormen de uitgangspunten voor de invulling van het gebied c.q. de planuitwerking. De wijze waarop wordt samengewerkt c.q. gecontracteerd met een marktpartij is mede afhankelijk van de invulling van het gebied. Als er sprake is van een invulling met publieke functies, ligt een publiek/private samenwerking voor de hand.

Middels het definitieve pve, de stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan, behoudt de gemeente sturing op de invulling van deze belangrijke locatie in de binnenstad. Planologisch wordt te zijner tijd een en ander verankerd in een omgevingsplan.

#### Leeswijzer

In hoofdstuk 3 van dit document wordt ingegaan op de te onderzoeken ontwikkelsenario's. Per scenario zijn de beoogde ingrepen omschreven alsmede indicatief de mogelijke functies en de omvang daarvan. Tevens is per scenario een stedenbouwkundige impressie opgenomen. Ten aanzien van deze impressies moet worden opgemerkt dat deze met name bedoeld zijn om een beeld te geven van de bouwmassa's die per scenario in het gebied zouden kunnen landen. Dit is onder andere noodzakelijk om de omvang van de functies te kunnen duiden en om daarmee aan het plan te kunnen rekenen.

## Voorlopig programma van eisen

### HAALBAARHEIDSONDERZOEK BEEKSTRAATKWARTIER

In hoofdstuk 4 wordt beknopt ingegaan op aspecten die nu nog niet gedetailleerd worden meegenomen in dit pve, maar later in het definitieve pve wel uitgebreid worden omschreven. Voor het haalbaarheidsonderzoek, om te komen tot een principekeuze, zijn deze aspecten minder van belang. Door deze aspecten nu wel alvast te benoemen wordt duidelijk wat voor het haalbaarheidsonderzoek niet wordt meegenomen en later bij de uitwerking wel.

In hoofdstuk 5 worden mogelijke c.q. gewenste ingrepen binnen en in de directe omgeving van het studiegebied geduid, die relevant zijn in relatie tot de ontwikkeling van onder andere de beoogde bouwwerken. Dit mede ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Voor een deel zijn de genoemde ingrepen al opgenomen in de scenario's zoals opgenomen in hoofdstuk 3. De voor- en nadelen van deze ingrepen zijn van belang voor het haalbaarheidsonderzoek alsmede de financiële gevolgen van deze ingrepen.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op (tijdelijke) verhuizingen van enkele nu in het oude stadhuis aanwezige functies. Het gaat dan om functies waarvoor de gemeente (mede) verantwoordelijk is om daarvoor huisvesting te vinden. Tijdelijke huisvesting als het gaat over functies die naar verwachting na herontwikkeling opnieuw een plek krijgen binnen het studiegebied. Definitieve huisvesting elders als het gaat over functies die daar om redenen niet opnieuw een plek krijgen. Ook kosten van deze tijdelijke en definitieve huisvesting elders, worden in beeld gebracht en spelen een rol in de te maken afwegingen.

Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de transformatiemogelijkheden van vrijkomende panden. Panden die mogelijk hun huidige functie verliezen omdat deze functies worden verplaatst naar het Beekstraatkwartier. Ook hiervoor geldt weer dan de financiële gevolgen hiervan in beeld worden gebracht.

## Voorlopig programma van eisen

### HAALBAARHEIDSONDERZOEK BEEKSTRAATKWARTIER

## 3. Beschrijving ontwikkelscenario's

### Scenario 1: opknappen/renoveren van het vastgoed en zoveel mogelijk handhaven van de huidige toestand (minimale variant) >

#### A. Bouwkundige ingrepen

##### Oude stadhuis

Wat wordt verstaan onder renoveren oude stadhuis:

- Sloop: dak (asbest), installaties, ramen, deuren en kozijnen (binnen en buiten), binneninrichting, binnenwanden (deels), vloerafwerking. De stenen buitenschil wordt behouden. Er worden geen constructieve ingrepen gedaan.
- Opbouw volgens de huidige duurzaamheidseisen: zo mogelijk energieneutraal, dak en hemelwaterafvoeren, installaties, ramen, deuren en kozijnen, deels nieuwe wanden, binneninrichting, vloer- en wandafwerking, rioleringen vernieuwen dan wel groot onderhoud, schoonmaken en repareren gevels, voegwerk vernieuwen, gevelbekledingen vernieuwen, gevelisolatie.

##### Parkeergarage en parkeerdek

De parkeergarage en het parkeerdek worden zodanig gerenoveerd dat de levensduur met 40 jaar wordt verlengd (zie tevens rapport MBK d.d. 18 mei 2011, actualisatieonderzoek loopt nog). Daarvoor zijn grote ingrepen noodzakelijk. De parkeergarage en het parkeerdek vertonen grote gebreken zoals:

- Scheurvorming in de balken t.p.v. de kolommen
- Lekkages en kalkafzettingen t.p.v. de dilataties
- Incidentele problemen zoals betonrot en blootliggende wapening

##### Woningen

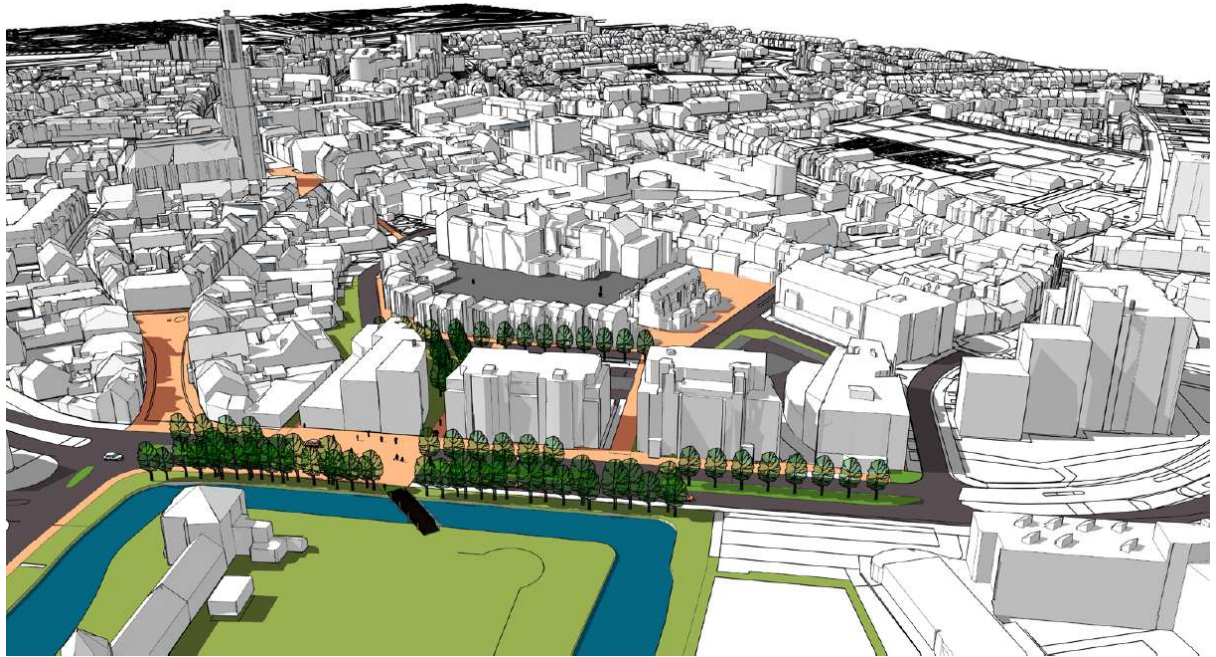
Woningen worden behouden en grondig duurzaam gerenoveerd zo mogelijk tot energieneutrale woningen.

#### B. Beoogde functies en omvang

Scenario 1 > minimale variant, zoveel mogelijk handhaven van de huidige toestand: renoveren stadhuis, renoveren woningen				
Functies	Nadere omschrijving	Locaties binnen studiegebied	Omvang (m <sup>2</sup> VVO of aantal)	Opmerkingen
wonen	grondgebonden met evt. werkatelier	Hegstraat	20	koop, werkatelier in garage
	grondgebonden	Hogesteenweg	6	koop
	appartementen	Oude stadhuis, bouwlaag 2	7 stuks	sociale huur, GBO 50 tot 65 m <sup>2</sup>
	appartementen	Oude stadhuis, bouwlaag 3	14 stuks	sociale huur, GBO 50 tot 65 m <sup>2</sup>
broedplaats	kleinschalige werk- en kantoorruimte	Oude stadhuis, bouwlaag 1	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	combinatie met wonen
	kleinschalige werk- en kantoorruimte	Oude stadhuis, bouwlaag 2	ca. 250 m <sup>2</sup>	
zorgvoorziening	1e lijns: huisarts, tandarts, apotheek, fysio	Oude stadhuis, begane grond	1.500 m <sup>2</sup>	conform huidige Beekkwartier en huiskamer
	recreatievoorzieningen voor ouderen	Oude stadhuis, begane grond	ca. 300 m <sup>2</sup>	
kantoren	Punt Welzijn	Oude stadhuis, begane grond	totaal ca. 1.500 m <sup>2</sup>	
	Punt Welzijn	Oude stadhuis, bouwlaag 1 en 2		
horeca	fastfood en drankensector	Beekstraat 56 en Beekstraat 58 (opslag)	ca. 51 m <sup>2</sup>	huidige frietzaak
		Beekstraat 60	ca. 60 m <sup>2</sup>	huidige wijnzaak
	eetsector	Oude Stadhuis, begane grond en kelder (opslag)	ca. 200 m <sup>2</sup>	conform huidige invulling
coffeeshop		Beekstraat 50	ca. 150 m <sup>2</sup>	
museumopslag		Oude stadhuis, kelder	ca. 715 m <sup>2</sup>	geklimateerde ruimte
parkeren	parkeergarage	Oude stadhuis, kelder	290 pp	
	parkeerdek	Oude stadhuis, begane grond	98 pp	
	fietsparkeren	Oude stadhuis, kelder of parkeerdek	ca. 300 m <sup>2</sup>	bewaakte stalling

Voorlopig programma van eisen  
HAALBAARHEIDSONDERZOEK BEEKSTRAATKWARTIER

C. Stedenbouwkundige impressies



*Scenario 1: opknappen/reoveren van het vastgoed en zoveel mogelijk handhaven van de huidige toestand (minimale variant)*

## Voorlopig programma van eisen

### HAALBAARHEIDSONDERZOEK BEEKSTRAATKWARTIER

#### Scenario 2: transformeren van het voormalige stadhuis met behoud van de huidige constructie, optopping met 2 bouwlagen en behoud van de woningen op 3 na >

#### A. Bouwkundige ingrepen

##### Oude stadhuis

Wat wordt verstaan onder transformatie oude stadhuis:

- Sloop: dak (asbest), installaties, ramen, deuren en kozijnen (binnen en buiten), binneninrichting, binnenwanden (deels), vloerafwerking, buitenschil. Alleen de constructieve delen worden behouden: kolommen en vloeren. Er worden beperkte constructieve ingrepen gedaan (nader te bepalen, b.v. sparingen in vloeren t.b.v. doorvoeren rioleringen en extra trappenhuis).
- Opbouw volgens de huidige duurzaamheidseisen: zo mogelijk energieneutraal, 2 extra bouwlagen op de 3<sup>e</sup> verdieping, dak en hemelwaterafvoeren, installaties, ramen, deuren en kozijnen, nieuwe wanden, binneninrichting, vloer- en wandafwerking, rioleringen, nieuwe buitenschil, gevelbekledingen, gevelisolatie.

##### Parkeergarage en parkeerdek

De parkeergarage en het parkeerdek worden zodanig gerenoveerd dat de levensduur met 40 jaar wordt verlengd (zie tevens rapport MBK d.d. 18 mei 2011, actualisatieonderzoek loopt nog). Daarvoor zijn grote ingrepen noodzakelijk. De parkeergarage en het parkeerdek vertonen grote gebreken zoals:

- Scheurvorming in de balken t.p.v. de kolommen
- Lekkages en kalkafzettingen t.p.v. de dilataties
- Incidentele problemen zoals betonrot en blootliggende wapening

##### Woningen

Woningen worden behouden op 3 woningen na en grondig duurzaam gerenoveerd zo mogelijk tot energieneutrale woningen.

#### B. Beoogde functies en omvang

Scenario 2 > transformatie voormalige stadhuis met behoud van constructie en optopping met 2 bouwlagen, renoveren woningen				
Functies	Nadere omschrijving	Locaties binnen studiegebied	Omvang (m <sup>2</sup> VVO of aantal)	Opmerkingen
wonen	grondgebonden met evt. werkatelier	Hegstraat	17	koop, werkatelier in garage
	grondgebonden	Hogesteenweg	6	koop
	appartementen	Oude stadhuis, bouwlaag 2	7 stuks	sociale huur, GBO 50 tot 65 m <sup>2</sup>
	appartementen	Oude stadhuis, bouwlaag 3	14 stuks	sociale huur, GBO 50 tot 65 m <sup>2</sup>
	appartementen	Oude stadhuis, bouwlaag 4	14 stuks	sociale huur, GBO 50 tot 65 m <sup>2</sup>
	appartementen	Oude stadhuis, bouwlaag 5	14 stuks	sociale huur, GBO 50 tot 65 m <sup>2</sup>
broedplaats	kleinschalige werk- en kantoorruimte	Oude stadhuis, bouwlaag 1	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	
	kleinschalige werk- en kantoorruimte	Oude stadhuis, bouwlaag 2	ca. 250 m <sup>2</sup>	combinatie met wonen
zorgvoorziening	1e lijns: huisarts, tandarts, apotheek, fysio	Oude stadhuis, begane grond	1.500	
	recreatievoorzieningen voor ouderen	Oude stadhuis, begane grond	ca. 300 m <sup>2</sup>	conform huidige Beekkwartier en huiskamer
kantoren	Punt Welzijn	Oude stadhuis, begane grond	totaal ca. 1.500 m <sup>2</sup>	
	Punt Welzijn	Oude stadhuis, bouwlaag 1 en 2		
horeca	fastfood en drankensector	Oude Stadhuis, begane grond	ca. 125 m <sup>2</sup>	
		Beekstraat 56 en Beekstraat 58 (opslag)	ca. 51 m <sup>2</sup>	huidige frietzaak
		Beekstraat 60	ca. 60 m <sup>2</sup>	huidige wijnzaak
	eetsector	Oude Stadhuis, begane grond en kelder (opslag)	ca. 200 m <sup>2</sup>	conform huidige invulling
coffeeshop		Beekstraat 50	ca. 150 m <sup>2</sup>	
museumopslag		Oude stadhuis, kelder	ca. 715 m <sup>2</sup>	geklimatiseerde ruimte
parkeren	parkeergarage	Oude stadhuis, kelder	290 pp	
	parkeerdek	Oude stadhuis, begane grond	98 pp	
	fietsparkeren	Oude stadhuis, kelder of parkeerdek	ca. 300 m <sup>2</sup>	bewaakte stalling
leisure	unique experience: VR-rooms, game rooms, adrenaline experience etc.	Oude stadhuis, begane grond	ca. 150 m <sup>2</sup>	minder gewenst en past qua m <sup>2</sup> niet in plan
	family en kids: bowling, lasergame, glowgolf etc.	Oude Stadhuis, begane grond	ca. 150 m <sup>2</sup>	minder gewenst en past qua m <sup>2</sup> niet in plan

Voorlopig programma van eisen  
HAALBAARHEIDSONDERZOEK BEEKSTRAATKWARTIER

C. Stedenbouwkundige impressies



*Scenario 2: transformeren van het voormalige stadhuis met behoud van de huidige constructie, optopping met 2 bouwlagen en behoud van de woningen op 3 na*



## Voorlopig programma van eisen

### HAALBAARHEIDSONDERZOEK BEEKSTRAATKWARTIER

#### Scenario 3: volledige sloop en nieuwbouw

#### Variant 3A (bibliotheek, woningen, zorgvoorzieningen 1<sup>e</sup> lijns, kantoren etc.)

##### A. Bouwkundige ingrepen

Sloop parkeergarage, parkeerdek, oude stadhuis inclusief commerciële ruimtes, woningen Hogesteenweg en Hegstraat.

##### B. Beoogde functies en omvang

Scenario 3a > sloop en nieuwbouw				
Functies	Nadere omschrijving	Locaties binnen studiegebied	Omvang (m <sup>2</sup> VVO of aantal)	Opmerkingen
wonen	grondgebonden appartementen		150 (56 sociale huur, 36 middenhuur, 58 koop)	30-50% sociale huur, 20% middenhuur tot € 1.000,- en 30-50% koop app. sociale huur: GBO 50-65 m <sup>2</sup> app. middenhuur: GBO 80 m <sup>2</sup> app. koop: GBO 100 m <sup>2</sup>
Bibliocenter	bibliotheek		ca. 2.500 m <sup>2</sup>	
	bioscoop/filmhuis/collegezaal onderwijs		1 of 2 zalen ca.100 m <sup>2</sup>	gecombineerd gebruik met Bibliotheek, filmhuis. Toevoeging bioscoop wordt nog onderzocht.
	erfgoedcluster archief en WeertFM		ca. 400 m <sup>2</sup>	
	WeertFM			zie erfgoedcluster
zorgvoorziening	1e lijns: huisarts, tandarts, apotheek, fysio recreatievoorzieningen voor ouderen	begane grond begane grond	ca. 1.500 m <sup>2</sup> ca. 300 m <sup>2</sup>	conform Beekkwartier en huiskamer (voormalig De Roos)
dienstverlening	kapper, nagelstudio, schoonheidssalon makelaar	begane grond begane grond	totaal ca. 200 m <sup>2</sup>	
kantoren	Punt Welzijn	begane grond en evt. bouwlaag 1	ca. 1.500 m <sup>2</sup>	
horeca	fastfood en drankensector eetsector	begane grond begane grond	ca. 125 m <sup>2</sup> ca. 200 m <sup>2</sup>	avondhoreca (hip grand café of bistro)
parkeren	parkeergarage fietsparkeren	volledig verdiept maaiveld in openbaar gebied danwel inpandig	ca. 800 pp ca. 300 m <sup>2</sup>	range van minimaal tot gewenst bewaakte stalling
openbaar toilet (semi-) openbare ruimte		begane grond	ca. 25 m <sup>2</sup>	
	groen en water, biodiversiteit	maaiveld in openbaar gebied en besloten semi-openbare binnenruimte		
leisure	unique experience: VR-rooms, game rooms, adrenaline experience etc. family en kids: bowling, lasergame, glowgolf etc.	begane grond begane grond	ca. 150 m <sup>2</sup> ca. 150 m <sup>2</sup>	minder gewenst minder gewenst

Voorlopig programma van eisen  
HAALBAARHEIDSONDERZOEK BEEKSTRAATKWARTIER

C. Stedenbouwkundige impressies



*Variant 3A (bibliotheek, woningen, zorgvoorzieningen 1<sup>e</sup> lijns, kantoren etc.)*

## Voorlopig programma van eisen

### HAALBAARHEIDSONDERZOEK BEEKSTRAATKWARTIER

#### Variant 3B (bibliotheek, woningen, zorgvoorzieningen 1<sup>e</sup> lijns, kantoren etc.)

##### A. Bouwkundige ingrepen

Sloop parkeergarage, parkeerdek, oude stadhuis inclusief commerciële ruimtes, woningen Hogesteenweg en Hegstraat, kantoor Rabobank.

##### B. Beoogde functies en omvang

Scenario 3b > sloop en nieuwbouw				
Functies	Nadere omschrijving	Locaties binnen studiegebied	Omvang (m <sup>2</sup> VVO of aantal)	Opmerkingen
wonen	grondgebonden appartementen		150 (56 sociale huur, 36 middenhuur, 58 koop)	30- 50% sociale huur, 20% middenhuur tot € 1.000,- en 30-50% koop app. sociale huur: GBO 50-65 m <sup>2</sup> app. middenhuur: GBO 80 m <sup>2</sup> app. koop: GBO 100 m <sup>2</sup> app. vrije sector koop: GBO vanaf 100 m <sup>2</sup>
	appartementen	locatie Rabobank	36	
Bibliocenter	bibliotheek		ca. 2.500 m <sup>2</sup>	
	bioscoop/filmhuis/collegezaal onderwijs		1 of 2 zalen ca.100. m <sup>2</sup>	gecombineerd gebruik met Bibliotheek, filmhuis. Toevoeging bioscoop wordt nog onderzocht.
	erfgoedcluster archief en WeertFM		ca. 400 m <sup>2</sup>	zie erfgoedcluster
zorgvoorziening	1e lijns: huisarts, tandarts, apotheek, fysio recreatievoorzieningen voor ouderen	begane grond	ca. 1.500 m <sup>2</sup>	
		begane grond	ca. 300 m <sup>2</sup>	conform Beekkwartier en huiskamer (voormalig De Roos)
dienstverlening	kapper, nagelstudio, schoonheidssalon	begane grond	totaal ca. 200 m <sup>2</sup>	
	makelaar	begane grond		
kantoren	Punt Welzijn	begane grond en evt. bouwlaag 1	ca. 1.500 m <sup>2</sup>	
horeca	fastfood en drankensector	begane grond	ca. 125 m <sup>2</sup>	
	eetsector	begane grond	ca. 200 m <sup>2</sup>	avondhoreca (hip grand café of bistro)
parkeren	parkeergarage	volledig verdiept	ca. 800 pp	range van minimaal tot gewenst
	fietsparkeren	maaiveld in openbaar gebied danwel inpandig	ca. 300 m <sup>2</sup>	bewaakte stalling
openbaar toilet (semi-) openbare ruimte		begane grond	ca. 25 m <sup>2</sup>	
	groen en water , biodiversiteit	maaiveld in openbaar gebied en besloten semi-openbare binnenruimte		
leisure	unique experience: VR-rooms, game rooms, adrenaline experience etc.	begane grond	ca. 150 m <sup>2</sup>	minder gewenst
	family en kids: bowling, lasergame, glowgolf etc.	begane grond	ca. 150 m <sup>2</sup>	minder gewenst

Voorlopig programma van eisen  
HAALBAARHEIDSONDERZOEK BEEKSTRAATKWARTIER

C. Stedenbouwkundige impressies



*Variant 3B (bibliotheek, woningen, zorgvoorzieningen 1<sup>e</sup> lijns, kantoren etc.)*

## Voorlopig programma van eisen

### HAALBAARHEIDSONDERZOEK BEEKSTRAATKWARTIER

#### Variant 3C (bibliotheek, theater, woningen, zorgvoorzieningen 1<sup>e</sup> lijns, kantoren etc.)

##### A. Bouwkundige ingrepen

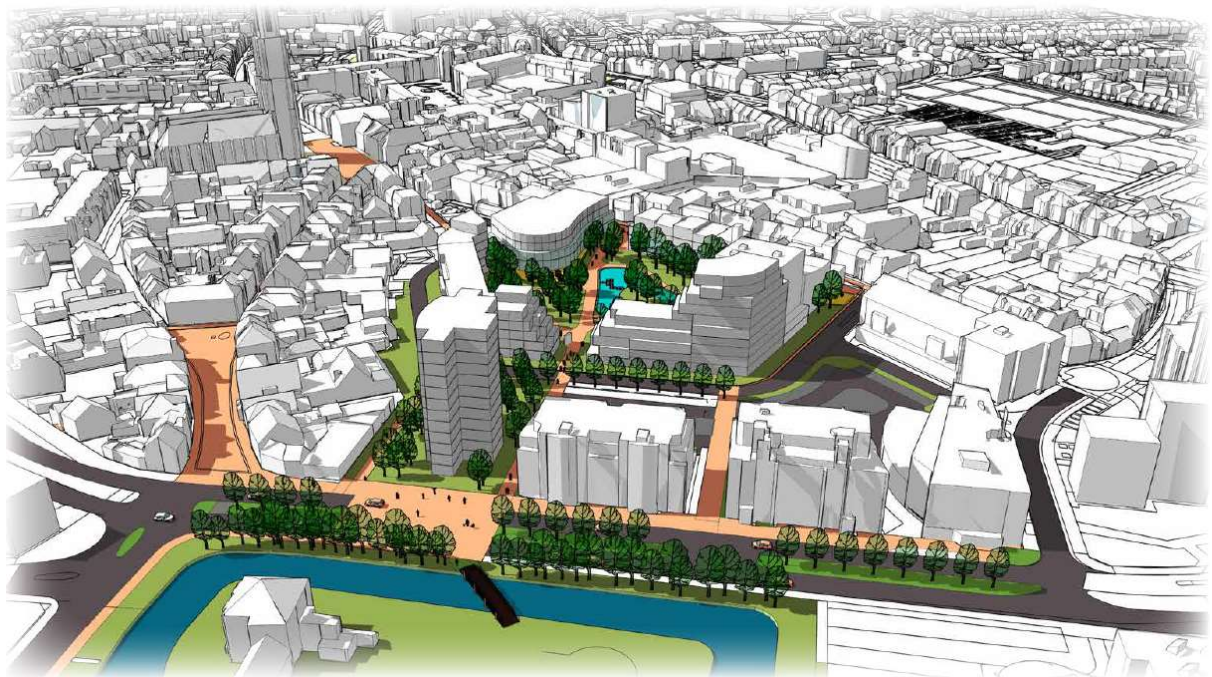
Sloop parkeergarage, parkeerdek, oude stadhuis inclusief commerciële ruimtes, woningen Hogesteenweg en Hegstraat, kantoor Rabobank.

##### B. Beoogde functies en omvang

Scenario 3c > sloop en nieuwbouw				
Funcities	Nadere omschrijving	Locaties binnen studiegebied	Omvang (m <sup>2</sup> VVO of aantal)	Opmerkingen
wonen	grondgebonden			
	appartementen		120 ((46 sociale huur, 24 middenhuur, 50 koop)	30- 50% sociale huur, 20% middenhuur tot € 1.000,- en 30-50% koop app. sociale huur: GBO 50-65 m <sup>2</sup> app. middenhuur: GBO 80 m <sup>2</sup> app. koop: GBO 100 m <sup>2</sup>
	appartementen	locatie Rabobank	36	app. vrije sector koop: GBO vanaf 100 m <sup>2</sup>
Bibliocenter	bibliotheek		2.500 m <sup>2</sup>	
	bioscoop/filmhuis/collegezaal onderwijs		1 of 2 zalen ca. 100 m <sup>2</sup>	gecombineerd gebruik met Bibliotheek, filmhuis. Toevoeging bioscoop wordt nog onderzocht.
	erfgoedcluster archief en WeertFM		ca. 400 m <sup>2</sup>	zie erfgoedcluster
	WeertFM			440 zitplekken
Theater	theater met horeca, mogelijk ico bibliotheek		ca. 3.250 m <sup>2</sup>	
dienstverlening	kapper, nagelstudio, schoonheidssalon	begane grond		
	makelaar	begane grond		
zorgvoorziening	1e lijns: huisarts, tandarts, apotheek, fysio	begane grond	ca. 1.500 m <sup>2</sup>	
	recreatievoorzieningen voor ouderen	begane grond	ca. 300 m <sup>2</sup>	conform Beekkwartier en huiskamer (voormalig De Roos)
kantoren	Punt Welzijn	begane grond en evt. bouwlaag 1	ca. 1.500 m <sup>2</sup>	
horeca	fastfood en drankensector	begane grond	ca. 125 m <sup>2</sup>	
	eetsector	begane grond	ca. 200 m <sup>2</sup>	avondhoreca (hip grand café of bistro)
parkeren	parkeergarage	volledig verdiept	ca. 800 pp	range van minimaal tot gewenst
	fietsparkeren	maaiveld in openbaar gebied danwel inpandig	ca. 300 m <sup>2</sup>	bewaakte stalling
openbaar toilet		begane grond	ca. 25 m <sup>2</sup>	
(semi-) openbare ruimte	groen en water, biodiversiteit	maaiveld in openbaar gebied en besloten semi-openbare binnenruimte		
leisure	unique experience: VR-rooms, game rooms, adrenaline experience etc.	begane grond	ca. 150 m <sup>2</sup>	minder gewenst
	family en kids: bowling, lasergame, glowgolf etc.	begane grond	ca. 150 m <sup>2</sup>	minder gewenst

Voorlopig programma van eisen  
HAALBAARHEIDSONDERZOEK BEEKSTRAATKWARTIER

C. Stedenbouwkundige impressies



Variant 3C (bibliotheek, theater, woningen, zorgvoorzieningen 1<sup>e</sup> lijns, kantoren etc.)

## Voorlopig programma van eisen

### HAALBAARHEIDSONDERZOEK BEEKSTRAATKWARTIER

#### Scenario 4: een combinatie van scenario's 1, 2 en 3 > het transformeren van het voormalige stadhuis met behoud van de huidige constructie, optopping met 2 bouwlagen en behoud van woningen op 3 na

#### A. Bouwkundige ingrepen

##### Oude stadhuis

Wat wordt verstaan onder transformatie oude stadhuis:

- Sloop: dak (asbest), installaties, ramen, deuren en kozijnen (binnen en buiten), binneninrichting, binnenwanden (deels), vloerafwerking, buitenschil. Alleen de constructieve delen worden behouden: kolommen en vloeren. Er worden beperkte constructieve ingrepen gedaan (nader te bepalen, b.v. sparingen in vloeren t.b.v. doorvoeren rioleringen en extra trappenhuis).
- Opbouw volgens de huidige duurzaamheidseisen: zo mogelijk energieneutraal, 2 extra bouwlagen op de 3<sup>e</sup> verdieping, dak en hemelwaterafvoeren, installaties, ramen, deuren en kozijnen, nieuwe wanden, binneninrichting, vloer- en wandafwerking, rioleringen, nieuwe buitenschil, gevelbekledingen, gevelisolatie.

##### Parkeergarage en parkeerdek

De parkeergarage en het parkeerdek worden zodanig gerenoveerd dat de levensduur met 40 jaar wordt verlengd (zie tevens rapport MBK d.d. 18 mei 2011, actualisatie loopt nog).

Daarvoor zijn grote ingrepen noodzakelijk. De parkeergarage en het parkeerdek vertonen grote gebreken zoals:

- Scheurvorming in de balken t.p.v. de kolommen
- Lekkages en kalkafzettingen t.p.v. de dilataties
- Incidentele problemen zoals betonrot en blootliggende wapening

##### Woningen

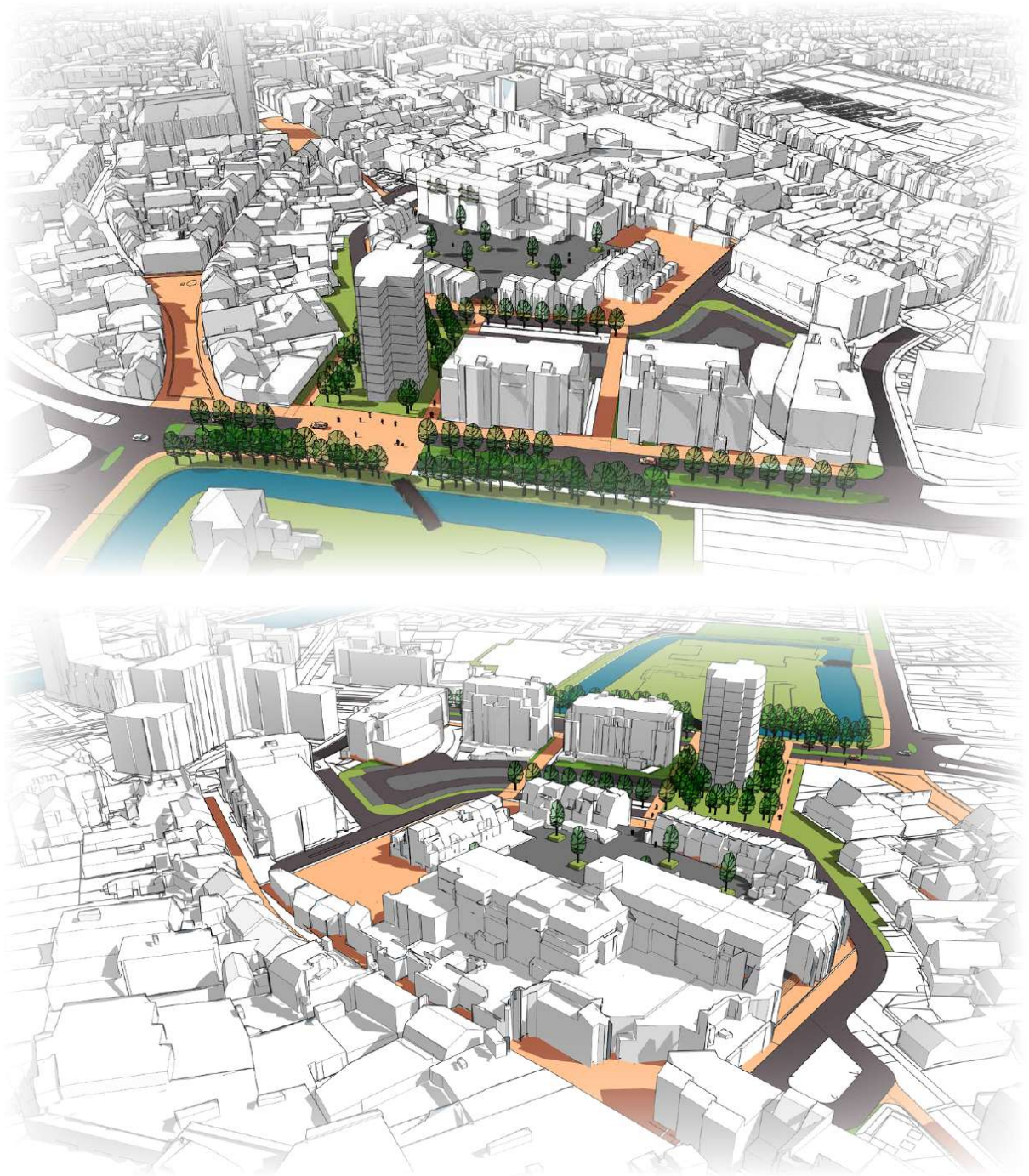
Woningen worden, op 3 woningen aan de Hegstraat na, behouden en grondig en duurzaam gerenoveerd zo mogelijk tot energieneutrale woningen.

#### B. Beoogde functies en omvang

Scenario 4 > transformatie voormalige stadhuis met behoud van constructie en optopping met 2 bouwlagen, renoveren woningen				
Functies	Nadere omschrijving	Locaties binnen studiegebied	Omvang (m <sup>2</sup> VVO of aantal)	Opmerkingen
wonen	grondgebonden met evt. werkatelier	Hegstraat	17	koop, werkatelier in garage
	grondgebonden	Hogesteeweg	6	koop
	appartementen	Oude stadhuis, bouwlaag 2	7 stuks	sociale huur, GBO 50 tot 65 m <sup>2</sup>
	appartementen	Oude stadhuis, bouwlaag 3	14 stuks	sociale huur, GBO 50 tot 65 m <sup>2</sup>
	appartementen	Oude stadhuis, bouwlaag 4	14 stuks	sociale huur, GBO 50 tot 65 m <sup>2</sup>
	appartementen	Oude stadhuis, bouwlaag 5	14 stuks	sociale huur, GBO 50 tot 65 m <sup>2</sup>
	appartementen	Locatie Rabobank	36 stuks	app. vrije sector koop: GBO vanaf 100 m <sup>2</sup>
broedplaats	kleinschalige werk- en kantoorruimte	Oude stadhuis, bouwlaag 1	ca. 1.200 m <sup>2</sup>	
	kleinschalige werk- en kantoorruimte	Oude stadhuis, bouwlaag 2	ca. 250 m <sup>2</sup>	combinatie met wonen
zorgvoorziening	1e lijns: huisarts, tandarts, apotheek, fysio	Oude stadhuis, begane grond	1.500	
	recreatievoorzieningen voor ouderen	Oude stadhuis, begane grond	ca. 300 m <sup>2</sup>	conform huidige Beekkwartier en huiskamer
kantoren	Punt Welzijn	Oude stadhuis, begane grond		
	Punt Welzijn	Oude stadhuis, bouwlaag 1 en 2	totaal ca. 1.500 m <sup>2</sup>	
horeca	fastfood en drankensector	Oude Stadhuis, begane grond	ca. 125 m <sup>2</sup>	
		Beekstraat 56 en Beekstraat 58 (opslag)	ca. 51 m <sup>2</sup>	huidige frietzaak
		Beekstraat 60	ca. 60 m <sup>2</sup>	huidige wijnzaak
	eetsector	Oude Stadhuis, begane grond en kelder (opslag)	ca. 200 m <sup>2</sup>	conform huidige invulling
coffeeshop		Beekstraat 50	ca. 150 m <sup>2</sup>	
museumopslag		Oude stadhuis, kelder	ca. 715 m <sup>2</sup>	geklimateerde ruimte
parkeren	parkeergarage	Oude stadhuis, kelder	290 pp	
	parkeerdek	Oude stadhuis, begane grond	98 pp	
	fietsparkeren	Oude stadhuis, kelder of parkeerdek	ca. 300 m <sup>2</sup>	bewaakte stalling
leisure	unique experience: VR-rooms, game rooms, adrenaline experience etc.	Oude stadhuis, begane grond	ca. 150 m <sup>2</sup>	minder gewenst en past qua m <sup>2</sup> niet in plan
	family en kids: bowling, lasergame, glowgolf etc.	Oude Stadhuis, begane grond	ca. 150 m <sup>2</sup>	minder gewenst en past qua m <sup>2</sup> niet in plan

Voorlopig programma van eisen  
HAALBAARHEIDSONDERZOEK BEEKSTRAATKWARTIER

C. Stedenbouwkundige impressies



*Scenario 4: een combinatie van scenario's 1, 2 en 3 > het transformeren van het voormalige stadhuis met behoud van de huidige constructie, optopping met 2 bouwlagen en behoud van woningen op 3 na*



## 4. Algemene aandachtspunten en randvoorwaarden

Zoals in de inleiding is aangegeven betreft dit een voorlopig pve waarin de eisen en randvoorwaarden van het project Beekstraatkwartier op hoofdlijnen zijn beschreven. Voldoende gedetailleerd om dienst te kunnen doen voor het haalbaarheidsonderzoek om de verschillende scenario's tegen elkaar te kunnen afwegen. Na het maken van de principekeuze wordt dit pve verder uitgewerkt tot een definitief pve voor het gekozen scenario, zodat dit gebruikt kan worden voor de nadere uitwerking van dat scenario. In dit definitieve pve wordt verder ingezoomd op de volgende aspecten:

- Landschap, cultuurhistorie en planologie
- Stedenbouw, architectuur en beeldkwaliteit
- Duurzaamheid in de volle breedte
- Groen en biodiversiteit, flora & fauna, natuurwaarde & ecologie
- Veiligheid
- Gezondheid
- Milieu
  - Externe veiligheid
  - Geluid
  - Bodem
  - Water
- Inrichting openbaar gebied
  - Riolering
  - Wegverharding
  - Groen
  - Verlichting
  - Huisvuil
  - Kabels en leidingen
  - Speelelementen en recreatie
  - Straatmeubilair
- Hulpdiensten
- Mobiliteit en infrastructuur
  - Ontsluiting
  - Parkeren

## Voorlopig programma van eisen

### HAALBAARHEIDSONDERZOEK BEEKSTRAATKWARTIER

## 5. Ingrepen in de directe omgeving

Om een goede afweging te kunnen maken tussen de verschillende scenario's, zoals beschreven in hoofdstuk 3, is ook gekeken naar maatregelen die in de omgeving gewenst dan wel noodzakelijk zijn. Deze maatregelen versterken de ruimtelijke kwaliteit en de ruimtelijke relaties tussen het gebied Beekstraatkwartier c.q. de binnenstad en zijn omgeving. Het verbeteren van de ruimtelijke relatie tussen de binnenstad en het Kasteelpark kan daarbij als voorbeeld genoemd worden.

Aanvullende ingrepen in de omgeving		
Ingreep	Nadere omschrijving	bij scenario
Verbeteren ruimtelijke relatie tussen Beekstraatkwartier en Kasteelpark	herinrichten/vergroenen Kasteelplein	3a, 3b en 3c
	herinrichten/vergroenen doorsteken tussen Kasteelsingel en Kasteelplein i.c.m. herontwikkeling Rabobank	3b, 3c en 4
	bepert herinrichten/vergroenen doorsteek tussen Kasteelplein en Kasteelsingel	2, 3a
	herinrichten van, en verkeersluw maken Kasteelsingel, shared space, auto te gast	1, 2, 3 en 4
Verbeteren ruimtelijke kwaliteit omgeving Hegstraat en Hogesteeweg	bepert herinrichting/vergroening openbaar gebied	1, 2, 4
	volledig herinrichting/vergroening openbaar gebied	3a, 3b en 3c
	upgrading aanwezige bebouwing (overzijde) Hegstraat en omgeving	1, 2, 3 en 4

De met deze ingrepen gemoeide financiële gevolgen worden op basis van kentallen zo goed mogelijk inzichtelijk gemaakt almede de voor- en nadelen. In de laatste kolom is aangegeven bij welke scenario's deze aanvullende ingrepen logischerwijs aan de orde zijn.

## Voorlopig programma van eisen

### HAALBAARHEIDSONDERZOEK BEEKSTRAATKWARTIER

## 6. (Tijdelijke) verhuizingen huidige functies

Voor de realisatie van de genoemde scenario's is het noodzakelijk dat de gebouwen worden ontruimd en huidige functies worden opgeheven dan wel (tijdelijk) worden verplaatst. Van het merendeel van de aanwezige functies in gebouwen die eigendom zijn van de gemeente, zoals Cwartier, commerciële ruimtes aan de zijde van de Beekstraat en de woningen, geldt dat huurders zelf (tijdelijk) vervangende ruimtes moeten zoeken. Voor de gemeente zijn daar, behoudens enkele uitzonderingen, geen kosten mee gemoeid. Voor een aantal functies heeft de gemeente een taak c.q. een inspanningsverplichting, om vervangende ruimte te zoeken. De daarmee gemoeide kosten worden in beeld gebracht. Nadere studie moet uitwijzen of deze kosten (deels) ten laste van het project dienen te komen.

<b>(tijdelijke) verhuizing aanwezige functies</b>				
<b>Functie</b>	<b>Nadere omschrijving</b>	<b>bij scenario</b>	<b>Omvang (m<sup>2</sup> of aantal)</b>	<b>Opmerkingen</b>
<b>Museumopslag</b>	tijdelijke verhuizing	1, 2 en 4	ca. 715 m <sup>2</sup>	geklimatiseerde ruimte
	definitieve verhuizing buiten studiegebied	3a, 3b en 3c	ca. 715 m <sup>2</sup>	geklimatiseerde ruimte
<b>Punt Welzijn</b>	tijdelijke verhuizing buiten studiegebied	1, 2, 3 en 4	ca. 1.500 m <sup>2</sup>	
<b>De Huiskamer/Beekkwartier</b>	tijdelijke verhuizing buiten studiegebied	1, 2, 3 en 4	ca. 300 m <sup>2</sup>	gewenst in binnenstad
<b>Parkeerplaatsen</b>	parkeergarage en parkeerdek	1, 2, 3 en 4	388 pp	gewenst in omgeving
	Kasteelplein	3a, 3b en 3c	137	gewenst in omgeving

## Voorlopig programma van eisen

### HAALBAARHEIDSONDERZOEK BEEKSTRAATKWARTIER

## 7. Transformatie (mogelijk) vrijkomende panden

Bij enkele scenario's worden bestaande in de stad aanwezige functies verplaatst naar het Beekstraatkwartier. Het betreft het Bibliocenter en het Munttheater. Indien gekozen wordt voor verplaatsing van deze functies komen de huidige panden vrij en kunnen hier nieuwe functies landen. Daarbij is in eerste instantie gedacht aan woningbouw. Er is gekeken naar de constructieve mogelijkheden om in deze panden woningen te maken.

### A. Bouwkundige ingrepen

#### Bibliocenter:

Constructief laat het gebouw het toe om hier woonruimte te realiseren. Daarnaast is er sprake van veel lichtinval, behoudens aan de zijde waar de oprit is gelegen naar het parkeerdek. Mogelijk kunnen daar de bergingen gerealiseerd worden.

- Aanpassen tot woonruimtes volgens de huidige duurzaamheidseisen: zo mogelijk energieneutraal, deels met 2 bouwlagen optoppen met lichte constructie, installaties aanpassen, ramen, deuren en kozijnen, nieuwe binnenwanden, vloer- en wandafwerking, rioleringen aanpassen.

#### Munttheater:

De constructieve mogelijkheden om hier degelijke woningen te realiseren met zware vloerconstructies zijn beperkt, tenzij de funderingen worden verzwaaard. Daarvoor moeten in bestaande winkels op de begane vloer van het Muntcomplex ingrijpende werkzaamheden plaatsvinden. Dit is zeer ingrijpend maar levert wel de beste kwaliteit.

Zonder verzwaring van de funderingen kunnen ook woningen worden gerealiseerd maar dan alleen met toepassing van lichte vloerconstructies bestaande uit stalen liggers en houten balklagen. Voor woonruimtes is dit minder gewenst vanwege akoestische nadelen. Vooralsnog wordt daarvan niet uitgegaan.

- Aanpassen tot woonruimtes volgens de huidige duurzaamheidseisen: zo mogelijk energieneutraal, installaties vernieuwen, ramen, deuren en kozijnen, verzwaren funderingen, nieuwe zware vloeren, nieuwe binnenwanden, vloer- en wandafwerking, rioleringen aanpassen, nieuwe stijpunten etc.

### B. Beoogde functies en omvang

Transformatie vrijkomende panden				
Functie	Nadere omschrijving	bij scenario	Omvang (m <sup>2</sup> of aantal)	Opmerkingen
Bibliocenter Wilhelminasingel 250	appartementen (eventueel deels optoppen met 1 of 2 bouwlagen)	3a, 3b en 3c	ca. 2 bouwlagen van 1.100 m <sup>2</sup> > ca. 22 woningen	30% sociale huur, 30% middenhuur en dure huur sociale huur: GBO > 60 m <sup>2</sup> middenhuur: GBO 70-80 m <sup>2</sup> dure huur: GBO > 80 m <sup>2</sup>
Munttheater	appartementen	3c	ca. 25	30% sociale huur, 30% middenhuur en dure huur sociale huur: GBO > 60 m <sup>2</sup> middenhuur: GBO 70-80 m <sup>2</sup> dure huur: GBO > 80 m <sup>2</sup>