



Beekstraatkwartier

April/mei 2025



Agenda

- Terugblik
 - Aanpak 2^e projectfase en besluitvormingsproces
 - Toelichting concept programma
 - Toelichting stedenbouwkundige visie Inbo, financiële doorrekening
 - Toelichting stedenbouwkundige visie CB5, financiële doorrekening
- 

Terugblik

Besluitvorming raad 3 oktober 2024 o.b.v. haalbaarheidsonderzoek:

'In principe te kiezen voor scenario 3 en dit scenario verder uitwerken en optimaliseren alvorens over te gaan tot een definitief besluit over de invulling van het gebied, waarbij ook andere dragende functies voor het gebied onderzocht worden en indien haalbaar uitgewerkt'.



Plan van aanpak 2^e projectfase

Gebaseerd op doorkijk zoals aangegeven in haalbaarheidsonderzoek:

- Opstellen programma's voor meerdere varianten van sloop en nieuwbouw
- Uitvraag opstellen stedenbouwkundige visies
- Uitvraag financiële doorrekening van de varianten

Integrale afweging varianten



Concept programma varianten sloop en nieuwbouw

Hoofdvariant: theater en bibliotheek (cultuurgebouw), wonen, 1^e lijn zorgvoorzieningen, dienstverlening, horeca, parkeren, groen en water

Variant A: bibliotheek, wonen, 1^e lijn zorgvoorzieningen, dienstverlening, horeca, parkeren, groen en water

Variant B: boutique hotel, service appartementen, statisch museumdepot, wonen, 1^e lijn zorgvoorzieningen, dienstverlening, horeca, parkeren, groen en water



Concept programma varianten sloop en nieuwbouw

Beekstraatkwartier Projectfase 2							
20-feb-25							
Concept Programma scenario sloop en nieuwbouw							
T.b.v. concept verdiepingsonderzoek							
Variant							
Functie	Specificatie	Hoofdvariant	Variant A	Variant B	GBO (m²)	VVO (m²)	BVO (m²)
Wonen, incl. toren Rabobank							
Appartementen		x	x	x			
30% sociale huur							
20% betaalbare koop of middenhuur							
50% vrije sector (koop)							
Zorgwoningen							
Cultuurgebouw							
Bibliocenter		x				8050	10380
bibliotheek, WeertFM, erfgoedcluster etc.		x				3025	3630
filmhuis, cursussen, debatten, presentaties, ateliers etc.							
Munttheater							
grote zaal (podium), kaphoogte 17 meter	600 stoelen	x				5025	6750
kleine zaal (vlakke vloer), multifunctioneel	150 stoelen						
foyer met horeca							
diverse overige ruimtes							
Cultuur overig							
Bioscoop				x			
Bosuil-poppodium				n.v.t.			
				x		1000	1120
Bibliocenter solitair							
bibliotheek, WeertFM, erfgoedcluster etc.			x			3025	3630
cursussen, debatten, presentaties, ateliers etc.						1680	2016
						340	408

Concept programma varianten sloop en nieuwbouw

Waarom 'concept programma':

- Onderzoek toekomst theater en bibliotheek loopt nog
- Verdiepingsonderzoek parkeren is noodzakelijk

Uitkomsten landen in definitief verdiepingsonderzoek 2^e helft 2025.



Stedenbouwkundige visies

- Visie van Inbo voor 3 varianten
- Visie van CB5 voor 3 varianten



Beoordeling varianten en visies

Beoordelingsaspecten bepaald vanuit:

- Bestuursopdracht.
 - Strategische visie.
 - Omgevingsvisie.
 - Functie- en behoefteonderzoek STEC.
 - SWOT conform haalbaarheidsonderzoek.
- 
- A solid blue horizontal bar with a rounded right end, spanning the width of the slide content area.

Beoordeling varianten en visies (SWOT)

Beoordelingsaspecten:

- Toekomstbestendige functiemix: marktpotentie, leefbaarheid.
 - Flexibiliteit: transformeerbaarheid, faseerbaarheid.
 - Ruimtelijk-stedenbouwkundig: ruimtelijke samenhang, ontstening, mobiliteit, cultuurhistorie, aansluiting op bestaande morfologie, verbinden van bestaande structuren.
 - Financiële aspecten: investeringen, exploitatiekosten, dekking.
 - Participatie.
 - Overig: planning, overlast omgeving.
- 

Beoordeling los van financiële aspecten (SWOT)

Flexibiliteit	Transformeerbaarheid naar andere functies, toekomstbestendig vastgoed	• Bestendiging huidige situatie. • Weinig flexibiliteit voor transformeerbaarheid en veranderen van indelingen door behoud buitenschil voormalige stadhuis en andere bouwkundige onderdelen. • Beperkte verdiepingshoogte voormalige stadhuis levert beperkingen ten aanzien van verduurzaming.
	Faseerbaarheid in uitvoering	• Faseerbaarheid niet mogelijk maar ook niet noodzakelijk. Kan in één fase binnen relatief kort tijdsbestek worden gerealiseerd.
Ruimtelijk/ stedenbouwkundig	Kansen voor ruimtelijke samenhang met omgeving/doorwaadbaarheid, creëren sfeergebieden	• Bestendiging huidige situatie.
	Kansen voor nieuwe publieke verkeersruimte in de stad	• Bestendiging huidige situatie.

Beoordeling los van financiële aspecten (SWOT)

10. Beoordelingsmatrix varianten

Hoofdaspect	Element	Hoofdvariant	Hoofdvariant	Variant A	Variant A	Variant B	Variant B
		Inbo	CB5	Inbo	CB5	Inbo	CB5
Toekomstbestendige functiemix	Markttechnisch kansrijk						
	Multifunctioneel						
	Versterking binnenstad						
Flexibiliteit	Transformeerbaarheid naar andere functies, toekomstbestendig vastgoed						
	Faseerbaarheid in uitvoering						
Ruimtelijk-stedenbouwkundig	Kansen voor ruimtelijke samenhang met omgeving/ doorwaadbaarheid						
	Verbinden van bestaande structuren						
	Kansen voor realiseren nieuwe publieke verblijfsruimte in de stad						

Plan van aanpak 2^e projectfase, beoogd besluitvormingsproces

- Juni 2025:
 - Concept verdiepingsonderzoek gereed
 - Besluitvorming raad concept programma voor 3 varianten
 - Principebesluit raad over stedenbouwkundige visie
 - Inzicht in financiële haalbaarheid o.b.v. indicatieve doorrekening
 - December 2025:
 - Definitief verdiepingsonderzoek gereed
 - Besluitvorming raad definitief programma
 - Besluitvorming raad over stedenbouwkundige visie
 - Inzicht in financiële haalbaarheid
- 

Planning

Planning op hoofdlijnen							
10-apr-25							
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Definitiefase							
haalbaarheidsonderzoek tbv principebesluit invulling							
opstellen definitief pve							
Ontwerpfase							
stedenbouwkundige visie							
visie op beeldkwaliteit							
verdiepingsonderzoek tbv definitief besluit invulling							
opstellen omgevingsplan en exploitatieplan							
planologische procedure incl. beroep							
vaststellen omgevingsplan en exploitatieplan							
marktbenadering							
uitwerken stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan							
verwerving panden							
Vorbereidingsfase							
uitwerken bouwplannen							
aanvraag vergunningen							
Realisatiefase							
sloop bestaande panden							
bouwrijp maken							
realisatie panden							
woonrijp maken							

Stedenbouwkundige visie Inbo



BeekstraatCwartier

Visie op de ontwikkeling van een nieuw
stuk binnenstad van Weert



Stedenbouwkundige visie
22 april 2025

Niels Kranenburg
Juliette van Baar

INBO



Wij zijn INBO

De ontwerpers die mensen centraal durven te zetten.

Zo betrekken wij gebruikers graag bij ons werk. Zij weten namelijk écht wat ze nodig hebben. Wij vragen, onderzoeken en ontwikkelen.

Wat wij bedenken, bouwen wij ook.

De opgave

Een bruisend gebied met een mix van functies

- Plannen om Beekstraatkwartier te herontwikkelen tot een bruisend gebied met een mix van functies, zoals cultuur, ontspanning, wonen en werken.
- Versterking en vergroting van de **aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de binnenstad**, met binnenstedelijke verdichting, hoogbouw en verregaande vergroening
- Met aandacht voor de **cultuurhistorische context en duurzaamheidsaspecten** zoals klimaat, biodiversiteit en groen;
- Uitvraag INBO: opstellen van een schetsmatige **stedenbouwkundige visie met ontwerpprincipes, ruimtelijke schetsen, perspectieven en referentiebeelden**.
Ondersteund door een analyse van de locatie en omgeving, uitwerking van het programma en de beeldkwaliteit van de verschillende varianten.



Vertrekpunt Scenario's

Scenario 3 is het vertrekpunt voor deze stedenbouwkundige visie, waarbij alle bestaande panden worden gesloopt en het gehele gebied, inclusief de openbare ruimte, opnieuw wordt ingericht.



Scenario 1



Scenario 2



Scenario 3



Scenario 4

Programma van eisen

3 varianten

Hoofdvariant Bibliotheek & theater	Variant A Bibliotheek	Variant B Poppodium, Museumopslag en klein hotel
Cultuur gebouw Bibliotheek Munttheater 10.420m² BVO 3.630m² BVO 6.750m² BVO	Bibiliotheek Bibliotheek 3.630m² BVO 3.630m² BVO	Cultuur overig Bosuil-poppodium 1.120m² BVO 1.120m² BVO Museumopslag 715m² VVO Klein boutique hotel (aanneeme obv hotelkamers 25 kamers x 45 m² en longstay hotelappartementen 4 x 70 m²) 1405m² BVO
Wonen (appartementen) 30% sociaal 37% middenhuur/betaalbare koop 33% vrije sector Volgt	Wonen (appartementen) 30% sociaal 37% middenhuur/betaalbare koop 33% vrije sector Volgt	Wonen (appartementen) 30% sociaal 37% middenhuur/betaalbare koop 33% vrije sector Volgt
Zorg voorzieningen 1e lijns (huisarts, tandsart etc.) Recreatie ouderen 1.800m² VVO 1.500m² VVO 300m² VVO	Zorg voorzieningen 1e lijns (huisarts, tandsart etc.) Recreatie ouderen 1.800m² VVO 1.500m² VVO 300m² VVO	Zorg voorzieningen 1e lijns (huisarts, tandsart etc.) Recreatie ouderen 1.800m² VVO 1.500m² VVO 300m² VVO
Dienstverlening Kapper, makelaar, etc. 200m² VVO 200m² VVO	Dienstverlening Kapper, makelaar, etc. 200m² VVO 200m² VVO	Dienstverlening Kapper, makelaar, etc. 200m² VVO 200m² VVO
Horeca Fastfood en drank Eetsector 325m² VVO 125m² VVO 200m² VVO	Horeca Fastfood en drank Eetsector 325m² VVO 125m² VVO 200m² VVO	Horeca Fastfood en drank Eetsector 325m² VVO 125m² VVO 200m² VVO
Overig Parkeerplaatsen 600-700 (obv ca. 25m² p.p.) Fietsparkeer 300 (obv ca. 1,75 m² f.p.p.) Openbaar Toilet 16.250m² BVO 525m² BVO 25m² VVO	Overig Parkeerplaatsen 600-700 (obv ca. 25m² p.p.) Fietsparkeer 300 (obv ca. 1,75 m² f.p.p.) Openbaar Toilet 16.250m² BVO 525m² BVO 25m² VVO	Overig Parkeerplaatsen 600-700 (obv ca. 25m² p.p.) Fietsparkeer 300 (obv ca. 1,75 m² f.p.p.) Openbaar Toilet 16.250m² BVO 525m² BVO 25m² VVO

Analyse

Huidige situatie

Het Beekstraatkwartier wordt gekenmerkt door een functioneel karakter. Een sterke verknoping van functies en gebouwen maakt deze opgave uitdagend maar ook complex.

Functioneel ingerichte openbare ruimte



Anonieme en gesloten plint



Harde scheiding tussen voetgangersmilieu en automilieus



Hoogteverschillen maaiveld



Achterkanten

Huidige situatie

Veel verharding en weinig groen leidt tot hittestress en wateroverlast. De openbare ruimte biedt vanuit sociaal perspectief weinig kwaliteit.

Functioneel ingericht gebied, de auto is hier dominant



Het parkeerdek draagt negatief bij aan biodiversiteit en klimaatadaptatie in de stad



Drive-in woningen bieden geen connectie met de straat op ooghoogte



Het parkeerdek, voormalig gemeentehuis en woningen met parkeergarage zijn fysiek sterk verknoopt, en daarmee in fasering nauw met elkaar verbonden.

Huidige situatie

Toch zijn er ook kwaliteiten.
Cwartier draagt zichtbaar bij aan de dynamiek en identiteit in het gebied, en is geliefd bij bewoners.



Circa 95 Cwartiermakers zijn het kloppende hart van het verzamelgebouw en bepalen de identiteit van de plek.



Punt Welzijn is een organisatie die zich inzet voor het welzijn van inwoners door middel van activiteiten en ondersteuning op het gebied van zorg, jeugd, participatie en vrijwilligerswerk.

Cultuurhistorie

De huidige identiteit van de binnenstad.
Een fijnmazig netwerk dat je van
plek naar plek brengt.



Variatie in nieuwe en oude bebouwing
Intieme verblijfsruimtes worden omzoomd door diverse gebouwtypologieën

Passages, straten en stegen

Een netwerk van straten, passages, poorten en stegen leiden van plek naar plek
naar een innerlijke wereld vol activiteiten en verschillende tijdslagen



Pleinen en hoven

Centrum wordt gekenmerkt door netwerk van intieme hoven en grotere
stadspieren met monumenten en actieve plinten

Cultuurhistorie

De verloren identiteit van de plek: centrumgebied met fijnmazige korrel

1950



Oorspronkelijk had het Beekstraatkwartier een fijnmazig netwerk van straten en stegen met binnenhofjes, dat beter paste bij de stedenbouwkundige structuur van de binnenstad.

2025



Vandaag de dag zijn de korrel van de bebouwing, de hofjes en het fijnmazige netwerk van straten en stegen in het gebied verloren gegaan.

Beekstraat
Kleine korrel van aaneengesloten panden met een menselijke schaal



Hegstraat
Gebied met hoge dichtheid én fijnmazige stedenbouwkundige structuur

Strategische blik op bereikbaarheid

Herwaardering van de binnenstad

Een leefbare binnenstad vraagt om een ander perspectief op verkeer en parkeren om daarmee de stad te ontlasten. Dit hangt samen met een visie op mobiliteit. Hoe vindt het verkeer zijn weg? En waar maar ook hoe wordt geparkeerd?

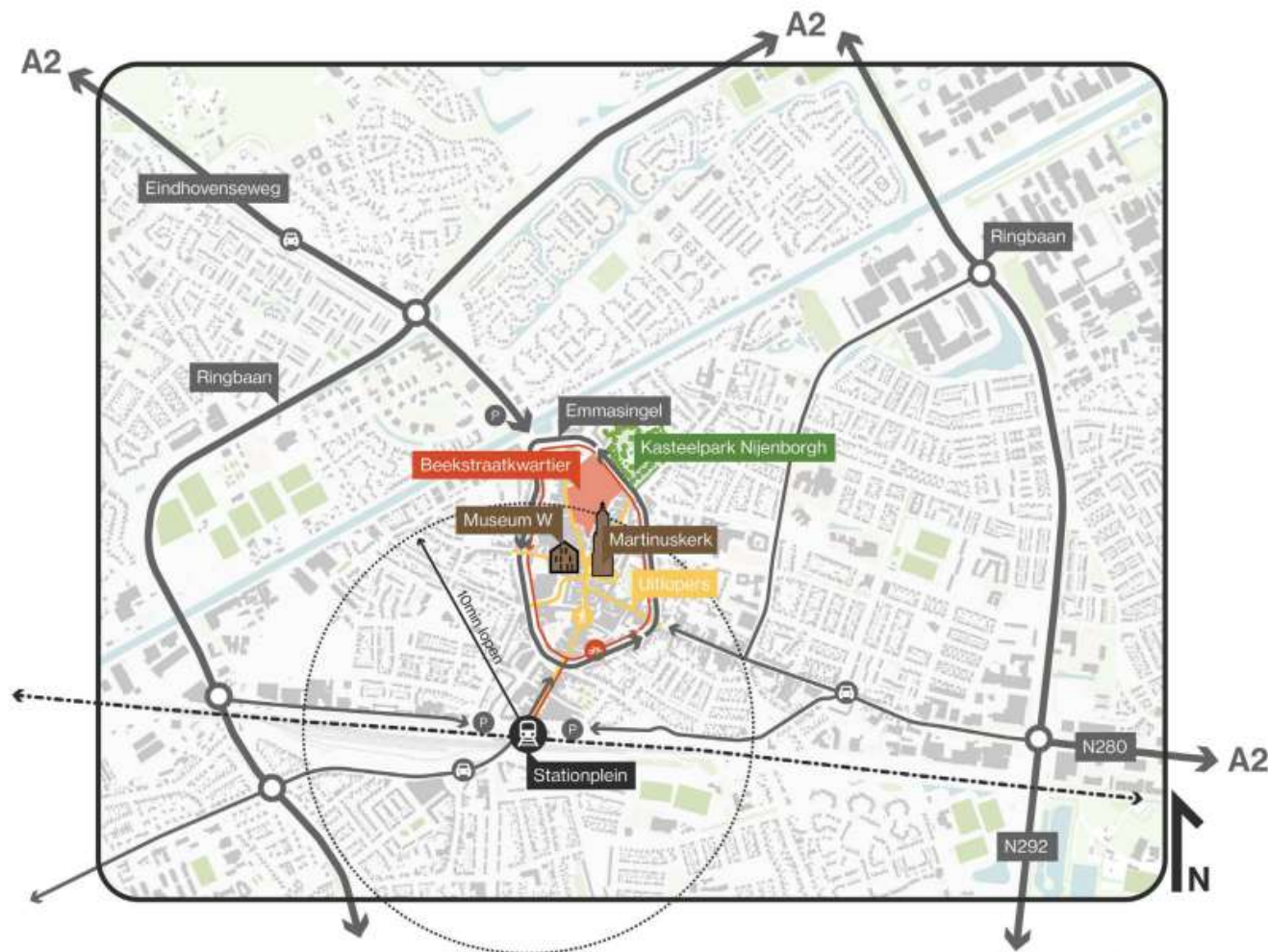
- Kansen om in lange termijn perspectief de parkeerplaatsen in de stad geleidelijk te transformeren naar aantrekkelijke levendige stadsruimtes met plek voor verdichting, wonen en groen.

Strategische verkeersoplossingen

- Strategische inprikkers naar de stad kunnen het verkeer geleiden en parkeervoorzieningen voornamelijk langs de randen en buiten de historische ring organiseren.
- Grote parkeervoorzieningen rondom het station en in het noorden bieden oplossingen voor bezoekers en dagelijkse reizigers.

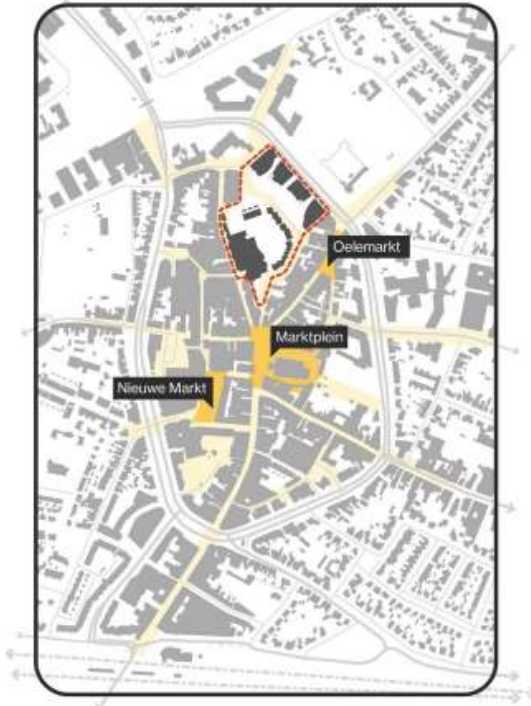
Uit het zicht parkeren in het Beekstraatkwartier

- In deze visie is de wens om een niet-zichtbare parkeeroplossing te realiseren meegenomen in de studie. Uit de financiële doorrekening van het programma zal de haalbaarheid hiervan moeten blijken.
- Een studie naar alternatieve parkeeroplossing op het niveau van de stad kan zinvol zijn als de balans tussen opbrengsten en investeringen negatief blijkt te zijn, of mogelijk een overspannen programma nodig is om tot deze balans te komen.



Stedenbouwkundige analyse: lagenbenadering

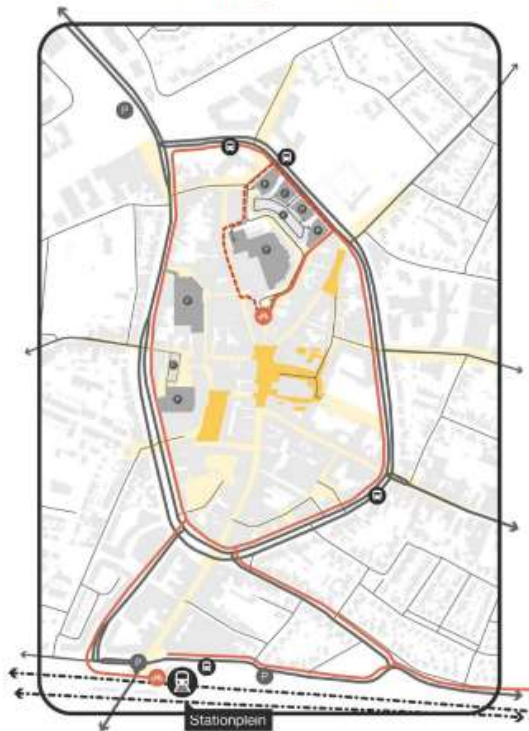
Bebouwing en voetgangersgebied



Mismatch met het centrum

- Dichtbij liggen levendige plekken met markante gebouwen zoals het Marktplaats en de Oudemarkt.
- Het voormalige stadhuis met parkeerdek doorbreekt de verder fijnmazige structuur van de historische binnenstad, en brengt niet dezelfde aantrekkelijke openbare ruimte.

Ontsluitingsstructuur



Parkeren dominant

- Het plangebied ligt direct aan de historische ringbaan en is goed bereikbaar met de auto.
- Ruime parkeervoorzieningen met een ondergrondse garage, parkeerdek en parkeren op het maaiveld, wat een verkeersaanzuigende werking heeft en ten koste gaat van de openbare ruimte.
- Treinstation ligt aan de zuidkant, net buiten de historische ring, op 12 minuten lopen. Bushalte vlakbij.
- Aan de zuidzijde Beekstraatkwartier ligt centrum-fietsenstalling.

Groen- en waterstructuur



Groenstructuur ontbreekt

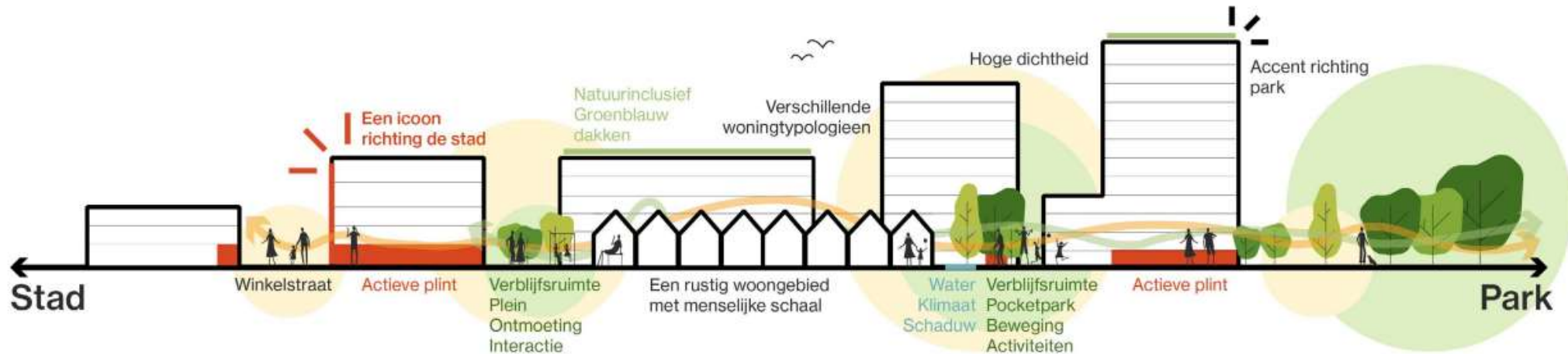
- Groene hoven en pleintjes kenmerken de binnenstad, maar ontbreken in het Beekstraatkwartier.
- Kasteelpark Nijenborgh naast het plangebied,
- Verharding domineert het Beekstraatkwartier
- Aan de Hegstraat staan wel enkele grote, volgroeide bomen.

Conclusie uit opgave en analyse

Wat zou de identiteit van het Beekstraatkwartier moeten zijn?

De nieuwe identiteit grijpt terug op de oude kwaliteiten van de binnenstad

- Met een aantrekkelijke openbare ruimte;
- Door fijnmazige structuren toe te passen;
- Met een maat en korrel die past bij het centrum;
- Van incidenteel groen naar een robuust raamwerk van groen, natuurinclusief en klimaatadaptief;
- Sociaal veilige openbare ruimte door toepassen van het 'ogen op straat'-principe en actieve plinten
- Door verdichting wordt ruimte gemaakt voor voldoende woningen voor de Weertenaar;
- Mix van gebouwtypologieën creëert een aantrekkelijk straatbeeld



Ontwerpprincipes

Een bruisend stukje binnenstad klaar voor de toekomst in 10 stappen

1

Breng de fijnmazige structuur die je van plek naar plek brengt terug

2

Versterk verbindingen tussen het centrum, het park en de Oeemarkt

3

Gebouwen hebben een menselijke maat- en korrel die past bij de schaal van de binnenstad

4

Een nieuw herkenbaar en eigentijds icoon dat de vitaliteit van de binnenstad versterkt en fungeert als bestemming in de stad

5

Creëer een toekomstbestendige buurt met een mix van functies en woningtypes

6

Verdicht op plekken waar het kan. Zorg voor een eenduidig profiel aan de Kasteelsingel en de overgang naar het stadspark

7

Diversiteit aan verblijfsruimtes die natuurinclusief en klimaatadaptief zijn

8

Voetgangers en fietsers staan op 1. De auto wordt gefaciliteerd, maar uit het zicht;

9

Een bruisend stukje binnenstad dat past bij het DNA van Weert en het Beekstraatkwartier krachtig op de kaart zet

10

Een strategisch plan dat anticipeert op verandering en aanpasbaar is in tijd

Studie naar mogelijke stedenbouwkundige invullingen

Een nieuw icoon in het Hart



- Geen fijnmazige structuur, geen straatjes en hofjes
- Te veel focus op het iconische, minder veelzijdigheid
- Minder menselijke schaal, voelt niet als buurt
- Concurrereet met het marktplein en de Martinuskerk

Groene straten



- Meer fijnmazig, maar nog geen hofjes
- Minder iconisch en herkenbaar voor de stad
- Voelt niet als buurt
- Concurrereet met het marktplein en de Martinuskerk
- + Meer menselijke schaal

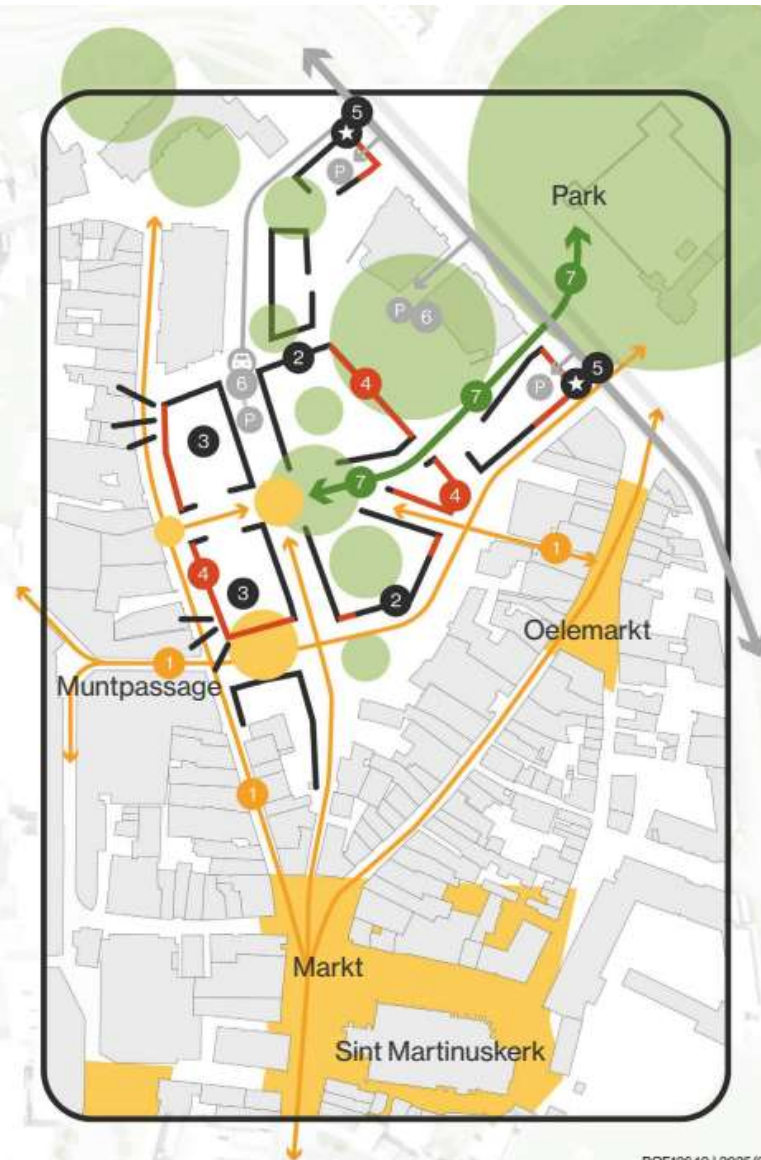
voorkeurscenario
Pleinen en hoven



- + Fijnmazige structuur met stegen en hofjes
- + Sterke verbindingen en verrassende ontdekkingen
- + Menselijke schaal
- + Betere fasering mogelijk
- + Icoon in lijn met de Martinuskerk

Randvoorwaarden kaart

- 1 **Nieuwe verbindingen** worden gelegd en de doorwaadbaarheid van het gebied wordt verbeterd.
- 2 **Een fijnmazig stratenpatroon** bepaalt het straatbeeld, omzoomd door een kleine korrelgrootte van panden met openingen naar pleinen en hoven.
- 3 **Een nieuw icoon** aan de Beekstraat markeert de entree naar de stad en sluit de straatwand.
- 4 **Actieve plinten** zorgen voor interactie tussen binnen en buiten.
- 5 **Hoogteaccenten in balans met de omgeving** sluiten de Ringstructuur, versterken het straatbeeld en creëren de benodigde dichtheid.
- 6 **De openbare ruimte is voor de voetganger en de fietser**, net als in de historische binnenstad. De auto komt zo min mogelijk in het gebied: met korte inprikkers worden ondergrondse parkeervoorzieningen bereikt.
- 7 **Een robuuste groenstructuur** loopt van het grote park naar een pocketpark, kleine hofjes en privétuinen, die ruimte bieden voor ontmoeting, interactie en beweging, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit.



De stedenbouwkundige visie Plankaart

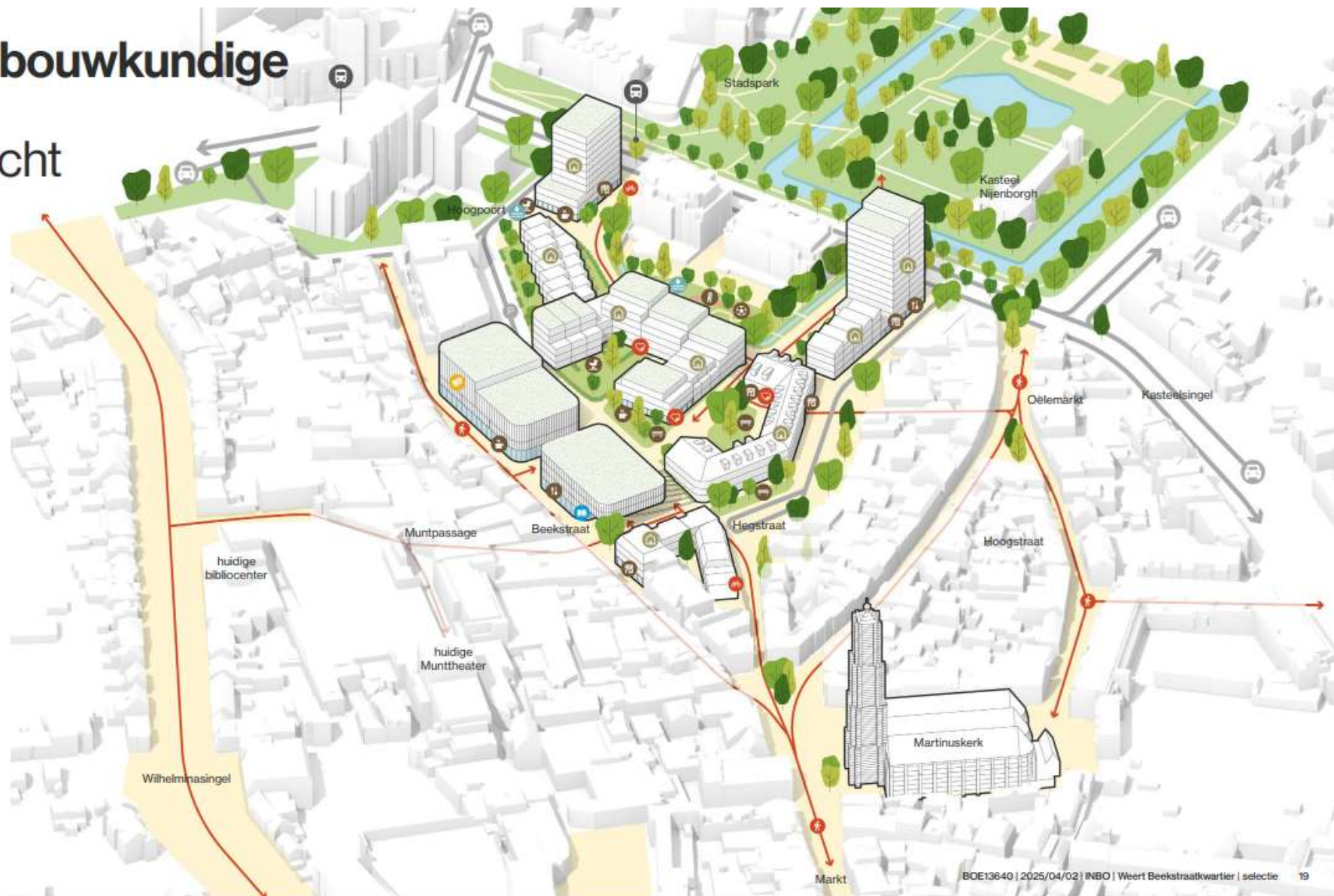
-  Appartementen
-  Grondgebonden
-  Bibliotheek
-  Munttheater
-  Zorg voorzieningen
-  Dienstverlening
-  Horeca
-  Verblijfsruimte
-  Speeltuin
-  Sport
-  Bewegen

-  Wateropslag (wadi)
-  Bomen
-  Water
-  Voetgangersgebied
-  Verbindingen
-  Auto
-  Parkeren
-  Fiets parkeren



De stedenbouwkundige visie In vogelvlucht

-  Wonen
-  Bibliotheek
-  Munttheater
-  Zorg voorzieningen
-  Dienstverlening
-  Horeca
-  Parkeerplaatsen
-  Fiets parkeren
-  Verblijfsruimte
-  Speeltuin
-  Sport
-  Bewegen
-  Wateropslag (wadi)



De stedenbouwkundige visie

Doorwaadbaar plan met nieuwe iconen

Breng de fijnmazige structuur terug.

Creëer een nieuw, eigentijds icoon in het stadscentrum als bestemming.

Hoogbouw met hedendaagse stedelijke woonvormen richting het park om nieuwe bewoners aan te trekken.



De stedenbouwkundige visie Toekomstbestendige stad

Een toekomstbestendige wijk met een mix van functies en woningtypes.
Een bruisende gemeenschap die Weert krachtig op de kaart zet.



De stedenbouwkundige visie

Langzaam verkeer voorop

Versterk verbindingen tussen het centrum, het park en de Oelemarkt.
Voetgangers en fietsers staan op één. De auto wordt gefaciliteerd, maar uit het zicht.



De stedenbouwkundige visie

Verblijfsruimtes

Diversiteit aan verblijfsruimtes die natuurinclusief en klimaatadaptief zijn



Een nieuw icoon aansluiting passage & bibliotheek



Impressie van de Beekstraat met links de Muntpassage en rechts
het nieuwe Munttheater en Bibliocenter

Het Carisstraatje

Doorsteek Oelemarkt



Impressie van de stadswoningen wandelend in het Carisstraatje
richting de Beekstraat komend vanuit de Oelemarkt



Nieuwe verbindingen

Het nieuwe Kasteelplein

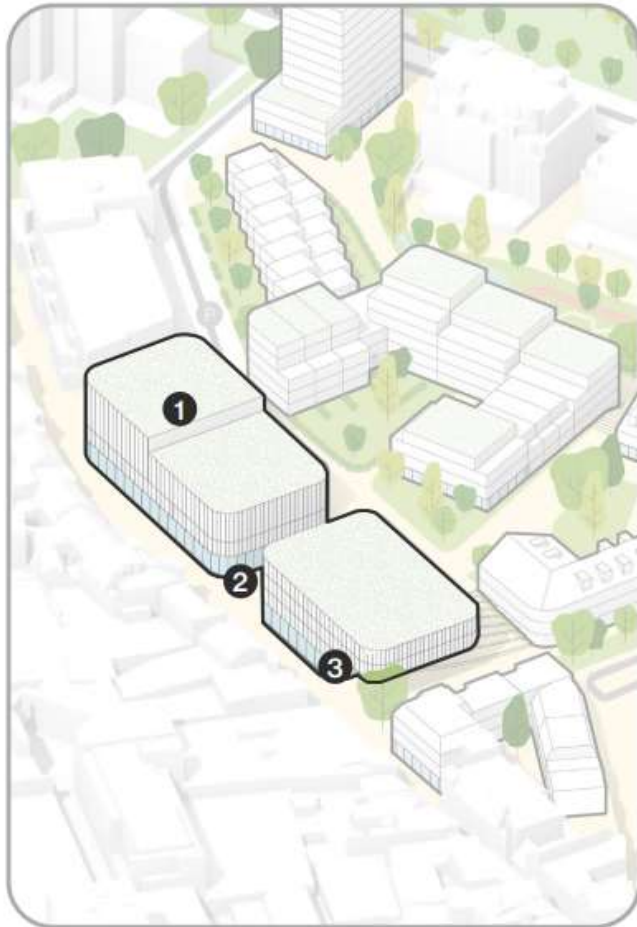


Een nieuwe entree vanaf de Kasteelsingel wandelend richting de Beekstraat
met rechts het opnieuw ingerichte parkeerterrein van het Kasteelplein

Beeldkwaliteit

Beoogde beeldkwaliteit

De cultuurgebouwen



1) iconische trekpleister



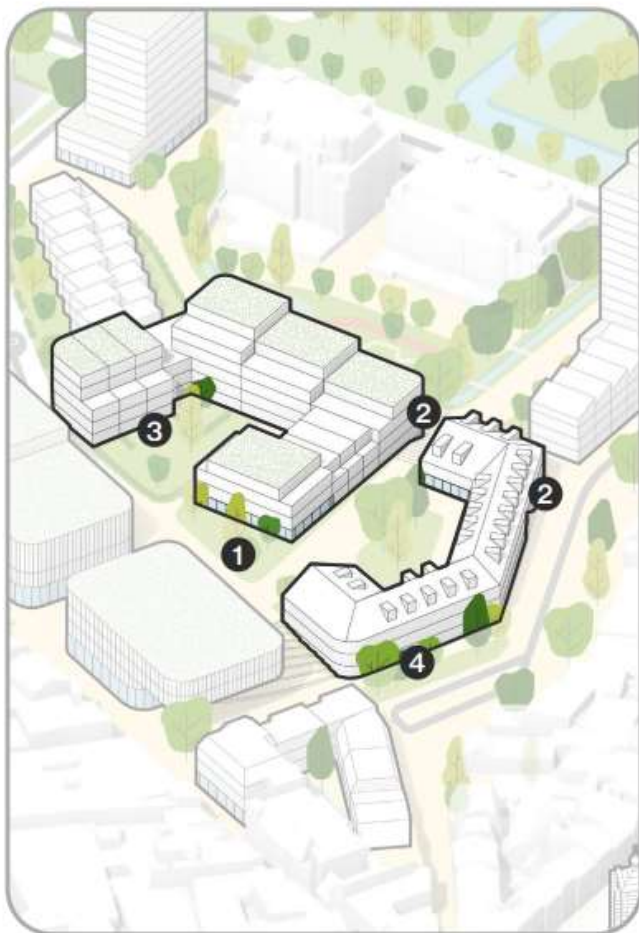
2) Ontdekken van ruimtes



3) afmaken van de straatwand

Beoogde beeldkwaliteit

Wonen in het binnengebied



1) Nieuwbouw sluit aan op bestaande structuren



2) Doorsteekjes naar het binnengebied



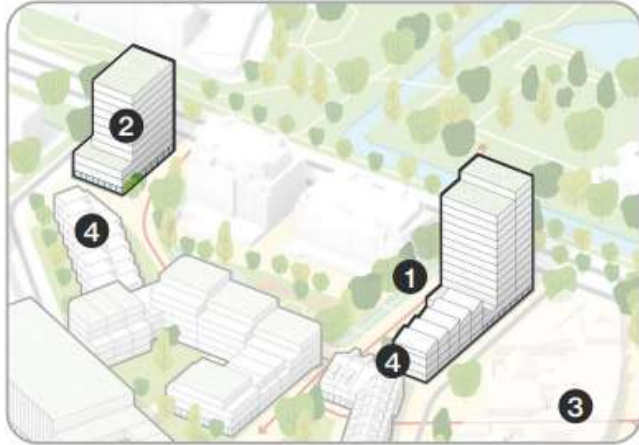
3) zachte overgangen prive en openbaar



4) verfijnde inpassing van architectuur

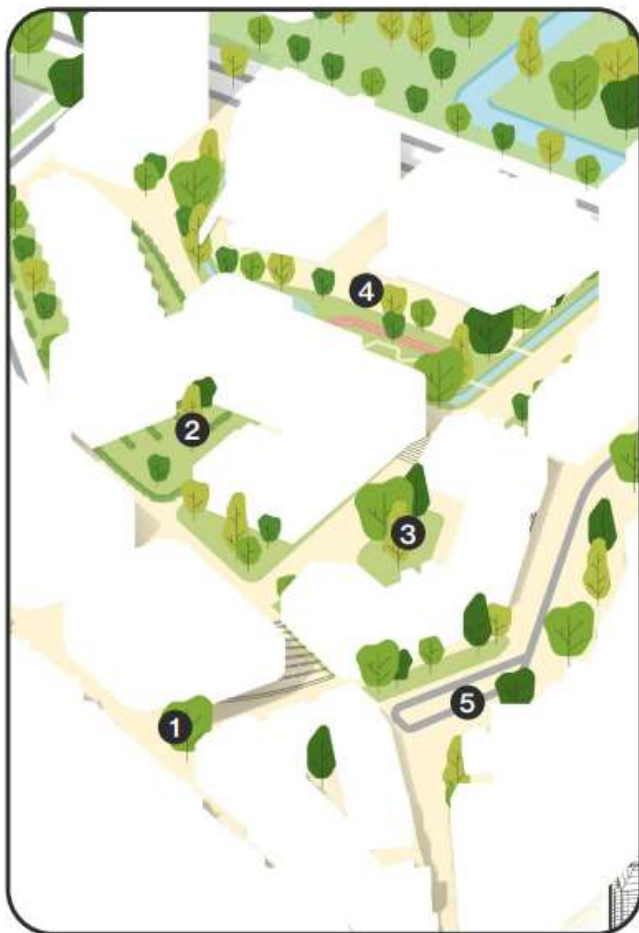
Beoogde beeldkwaliteit

Woontorens & grondgebonden woningen



Beoogde beeldkwaliteit

Openbare ruimte



1) Stevige groenstructuren



2) Groene binnenwereld



3) Zachte overgangen privé / openbaar



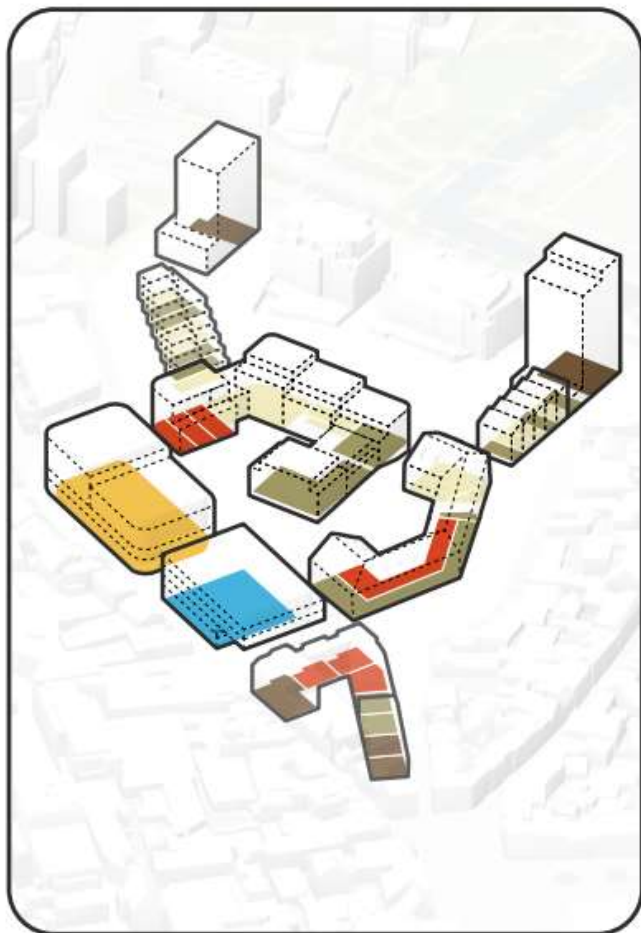
4) plek voor waterberging en recreatie



5) Groen in het straatprofiel

Beoogde beeldkwaliteit

Toekomstbestendige plinten



Wij zijn INBO.

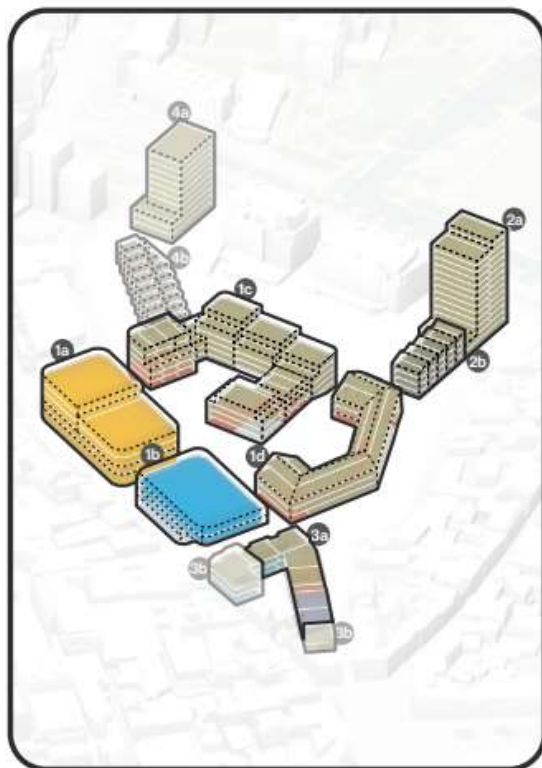
De ontwerpers die mensen
centraal durven te zetten.

inbo.com

Bijlage

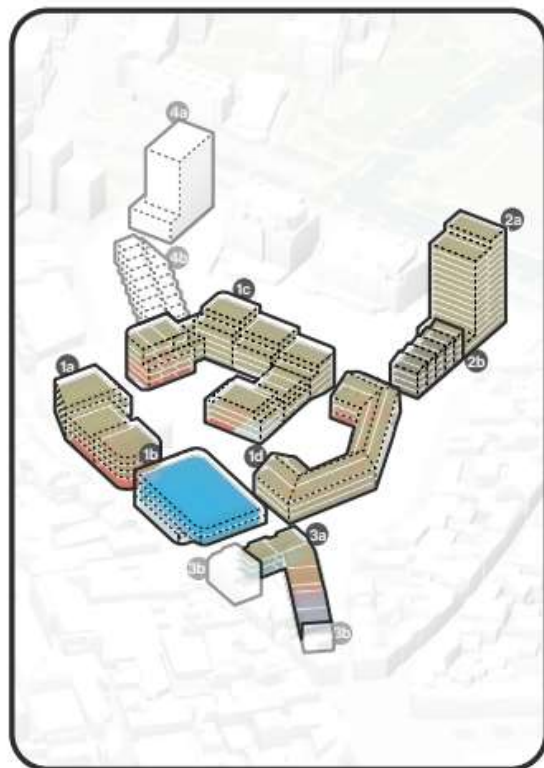
3 varianten

Hoofdvariant



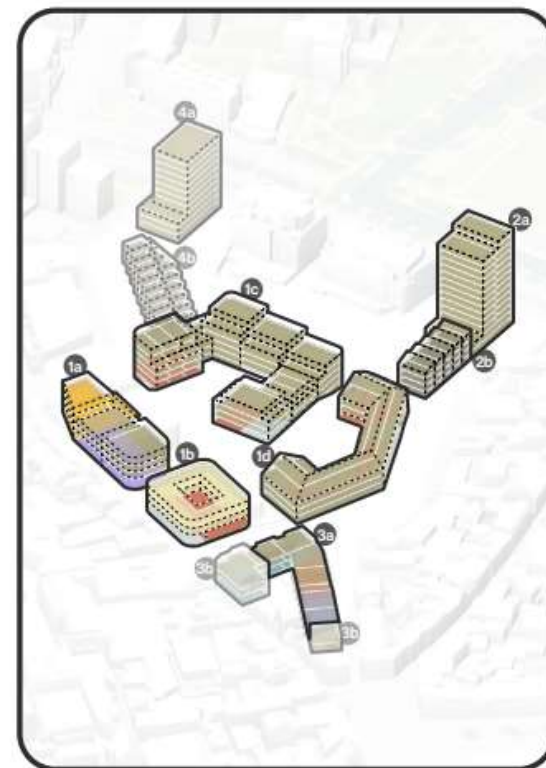
Bibliotheek & theater

Variant A



Bibliotheek

Variant B



Poppodium, museumopslag en hotel

Hoofdvariant

Project totalen		
(binnen de plangrens: 1a, 1b, 1c, 1d, 2a, 2b, 3a)		
wonen app.	21.500m² *	BVO
wonen ggb.	1.440m² *	BVO
munt theater	7.000m²	BVO
bibliotheek	3.945m²	BVO
zorg voorzieningen	2.190m²	BVO
dienstverlening	240m²	BVO
horeca	410m²	BVO
fietsen + toilet	550m²	BVO

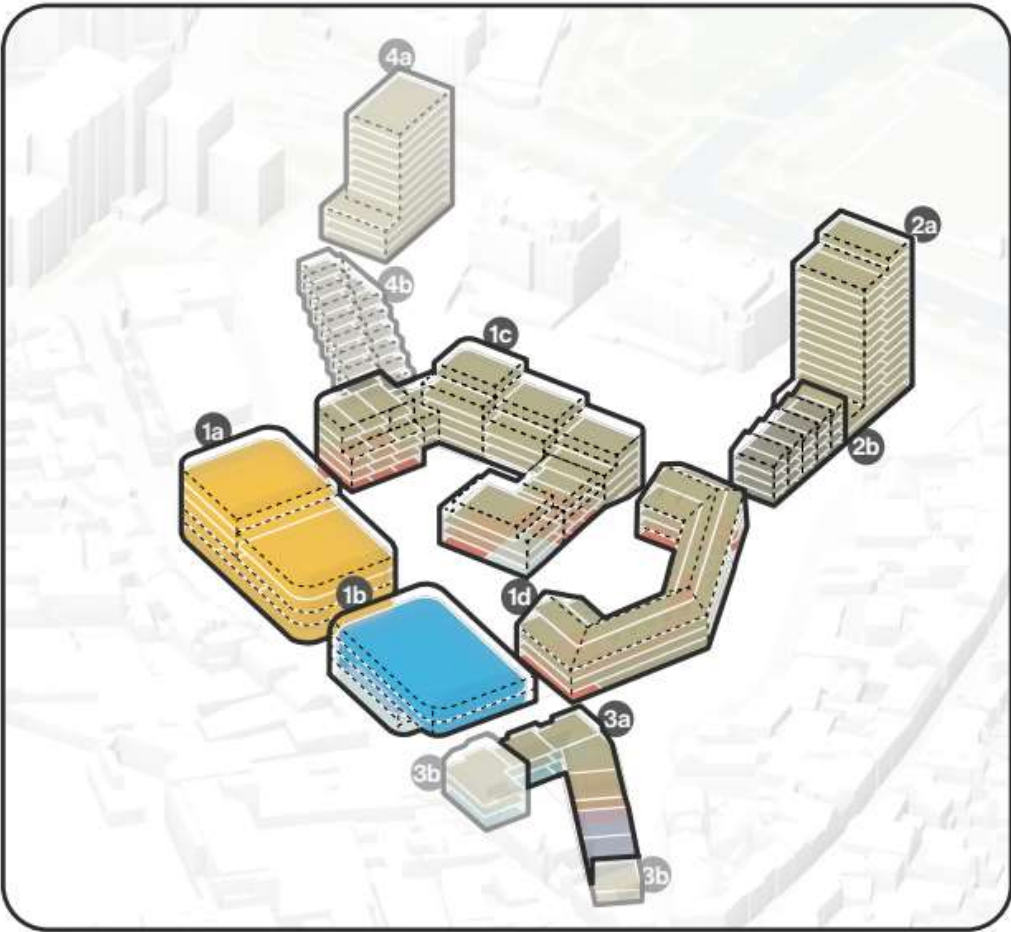
Subtotaal

Plangebied		
blok 1a	7000m²	BVO
cultuurgebouw	7000m²	
blok 1b	4175m²	BVO
bibliotheek	3945m²	
horeca	230m²	
blok 1c	9450m²	BVO
wonen app.	8324m²	
zorg voorzieningen	940m²	
horeca	180m²	
blok 1d	5950m²	BVO
wonen app.	4990m²	
zorg voorzieningen	955m²	
blok 2a	7120m²	BVO
wonen app.	7120m²	
blok 2b	1440m²	BVO
wonen ggb.	1440m²	
blok 3a	2145m²	BVO
wonen app.	1060m²	
zorg voorzieningen	290m²	
dienstverlening	240m²	
fietsen + toilet	550m²	

bvo aanvullend		
(politiebureau kavels 4a, 4b en buitenplangebied 3b)		
Politiebureau kavel		
wonen app.	5.245m²	BVO
wonen ggb.	2.035m²	BVO
Buitenproject grens 3b		
wonen app.	715m²	BVO
dienstverlening	240m²	BVO
Kavel buiten plangebied		
blok 3b	950m²	BVO
wonen app.	715m²	
diensten	240m²	
Politie kavel		
blok 4a	5245m²	BVO
wonen app.	5245m²	
blok 4b	2035m²	BVO
wonen ggb.	2035m²	

Aanvullende opmerkingen

- * Uitgangspunt appartementen = circa 80 m² BVO per appartement, incl. verkeersruimte en bergingen.
- * Totaal aantal appartementen = ongeveer 270 in het scenario zonder politiebureau kavel en 3b, 345 in het scenario met
- * Totaal aantal grondgebonden woningen = 13, op basis van circa 110 m² BVO per woning
- * Voor het zorg, diensten en horeca programma is een aanname gedaan voor de BVO's hierbij is een vormfactor van 1,2 aangehouden.



Variant A

Project totalen

(binnen de plangrens: 1a, 1b, 1c, 1d, 2a, 2b, 3a)

wonen app.	25.535m ² *	BVO
wonen ggb.	1.440m ² *	BVO
bibliotheek	3.945m ²	BVO
zorg voorzieningen	2.235m ²	BVO
dienstverlening	240m ²	BVO
horeca	410m ²	BVO
fietsen + toilet	550m ²	BVO

Subtotaal

Plangebied		
blok 1a	4080m ²	BVO
wonen app.	3360m ²	
zorg voorzieningen	720m ²	
blok 1b	4175m ²	BVO
bibliotheek	3945m ²	
horeca	230m ²	
blok 1c	9450m ²	BVO
wonen app.	8725m ²	
zorg voorzieningen	540m ²	
horeca	180m ²	
blok 1d	5950m ²	BVO
wonen app.	5265m ²	
zorg voorzieningen	680m ²	
blok 2a	7120m ²	BVO
wonen app.	7120m ²	
blok 2b	1440m ²	BVO
wonen ggb.	1440m ²	
blok 3a	2145m ²	BVO
wonen app.	1060m ²	
zorg voorzieningen	290m ²	
dienstverlening	240m ²	
fietsen + toilet	550m ²	

bvo aanvullend

(politiebureau kavels 4a, 4b en buitenplangebied 3b)

Politiebureau kavel		
wonen app.	5.245m ²	BVO
wonen ggb.	2.035m ²	BVO
Buitenproject grens 3b		
wonen app.	715m ²	BVO
dienstverlening	240m ²	BVO

Kavel buiten plangebied

blok 3b	950m ²	BVO
wonen app.	715m ²	
diensten	240m ²	

Politie kavel

blok 4a	5245m ²	BVO
wonen app.	5245m ²	
blok 4b	2035m ²	BVO
wonen ggb.	2035m ²	

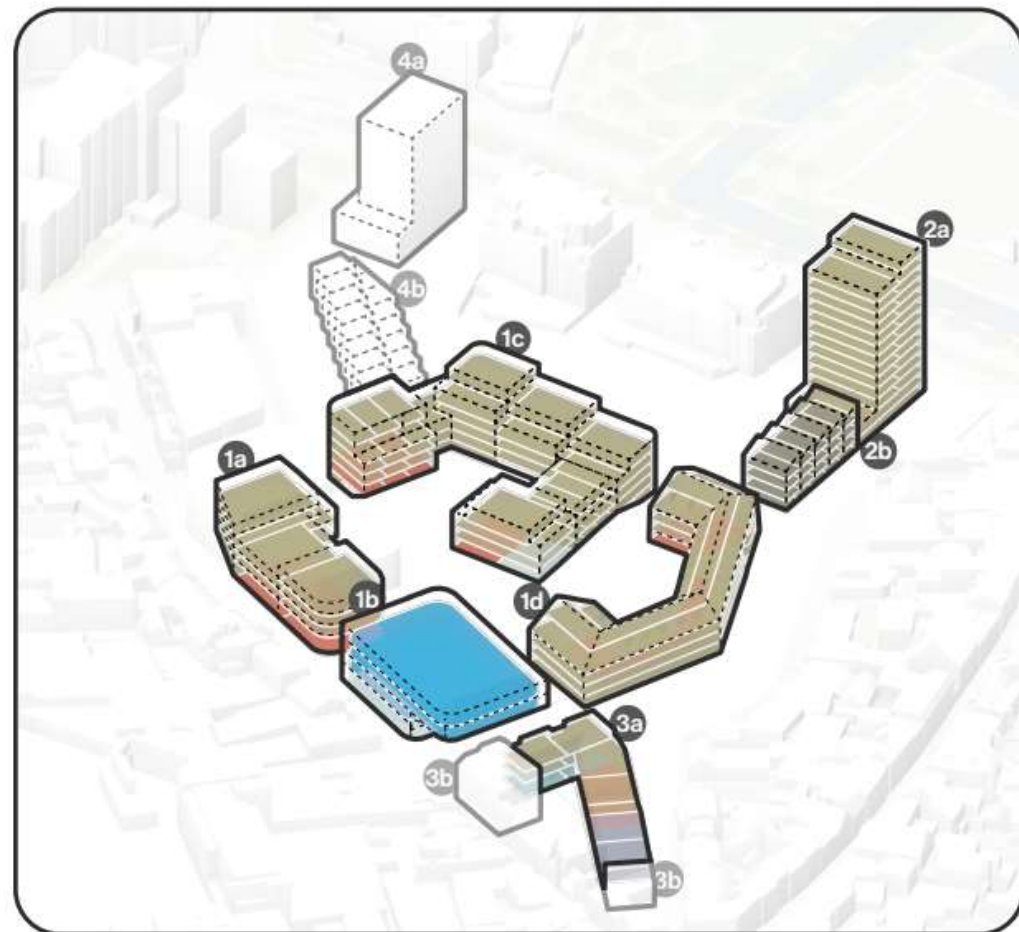
Aanvullende opmerkingen

* Uitgangspunt appartementen = circa 80 m² BVO per appartement, incl. verkeersruimte en bergingen.

* Totaal aantal appartementen = ongeveer 320 in het scenario zonder de politie/fietsstallinglocatie. 395 in het scenario met

* Totaal aantal grondgebonden woningen = 13, op basis van circa 110 m² BVO per woning

* Voor het zorg, diensten en horeca programma is een aanname gedaan voor de BVO's hierbij is een vormfactor van 1,2 aangehouden.



Variant B

Project totalen

(binnen de plangrens: 1a, 1b, 1c, 1d, 2a, 2b, 3a)

wonen app.	23.970m² *	BVO
wonen ggb.	1.440m² *	BVO
Poppodium	1.220m²	BVO
Museumopslag	860m²	BVO
klein boutique hotel	1.416m²	BVO
zorg voorzieningen	2.170m²	BVO
dienstverlening	240m²	BVO
horeca	410m²	BVO
fietsen + toilet	550m²	BVO

Subtotaal

Plangebied		
blok 1a	3630m²	BVO
poppodium	1220m²	
museum opslag	860m²	
wonen app.	1795m²	
blok 1b	2305m²	BVO
klein boutique hotel	1415m²	
zorg voorzieningen	660m²	
horeca	230m²	
blok 1c	9450m²	BVO
wonen app.	8365m²	
zorg voorzieningen	540m²	
horeca	180m²	
blok 1d	5950m²	BVO
wonen app.	5265m²	
zorg voorzieningen	680m²	
blok 2a	7120m²	BVO
wonen app.	7120m²	
blok 2b	1440m²	BVO
wonen ggb.	1440m²	
blok 3a	2145m²	BVO
wonen app.	1060m²	
zorg voorzieningen	290m²	
dienstverlening	240m²	
fietsen + toilet	550m²	

bvo aanvullend

(politiebureau kavels 4a, 4b en buitenplangebied 3b)

Politiebureau kavel		
wonen app.	5.245m²	BVO
wonen ggb.	2.035m²	BVO
Buitenproject grens 3b		
wonen app.	715m²	BVO
dienstverlening	240m²	BVO

Kavel buiten plangebied

blok 3b	950m²	BVO
wonen app.	715m²	
diensten	240m²	

Politie kavel

blok 4a	5245m²	BVO
wonen app.	5245m²	
blok 4b	2035m²	BVO
wonen ggb.	2035m²	

Aanvullende opmerkingen

* Uitgangspunt appartementen = circa 80 m2 BVO per appartement, incl. verkeersruimte en bergingen.

* Totaal aantal appartementen = ongeveer 300 in het scenario zonder de politie/fietsenstallinglocatie. 375 in het scenario met

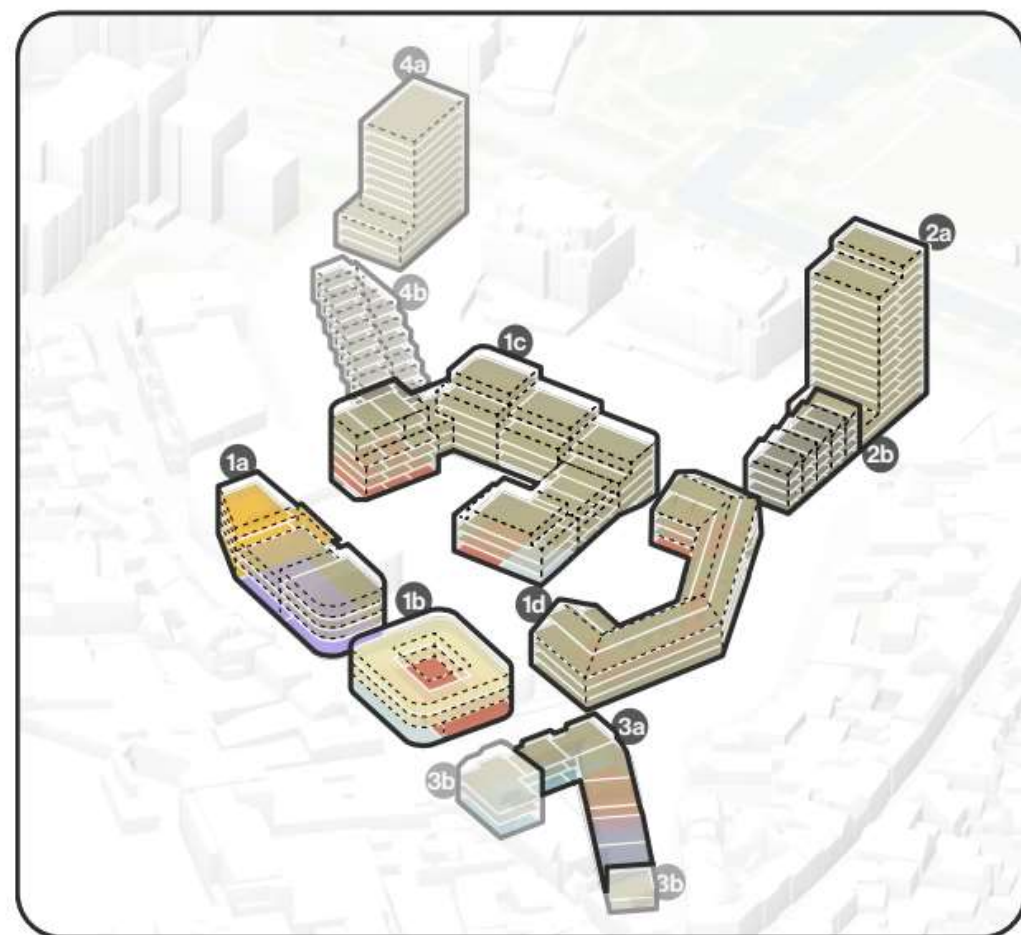
* Totaal aantal grondgebonden woningen = 13, op basis van circa 110 m2 BVO per woning

* Voor het zorg, diensten, museum en horeca programma is een aanname gedaan voor de BVO's hierbij is een vormfactor van 1,2 aangehouden.

* Poppodium aan noordzijde met expeditie/logistiek via De Hoge Kei. op begane grond rekening gehouden met concertzaal.

* Museumopslag in kelder met semi-openbare toegang van kunstwerken.

* Klein boutique hotel op verdiepingen gestapeld met corridor rondom dakterras ontsloten. Dakterras met uitzicht op kerk.



Parkeren en overig

Parkeren optie A

- 1) parkeergarage (2 lagen verdiept) 14.265m²
- 2) parkeergarage (1 laag verdiept) 1.170m²
- 3) parkeergarage (1 laag verdiept) 500m²
- Totaal parkeren: 15.935 m² = 635 parkeerplaatsen

- 4) fietsenstalling (incl. openbaar toilet) 550m²

Parkeren optie B

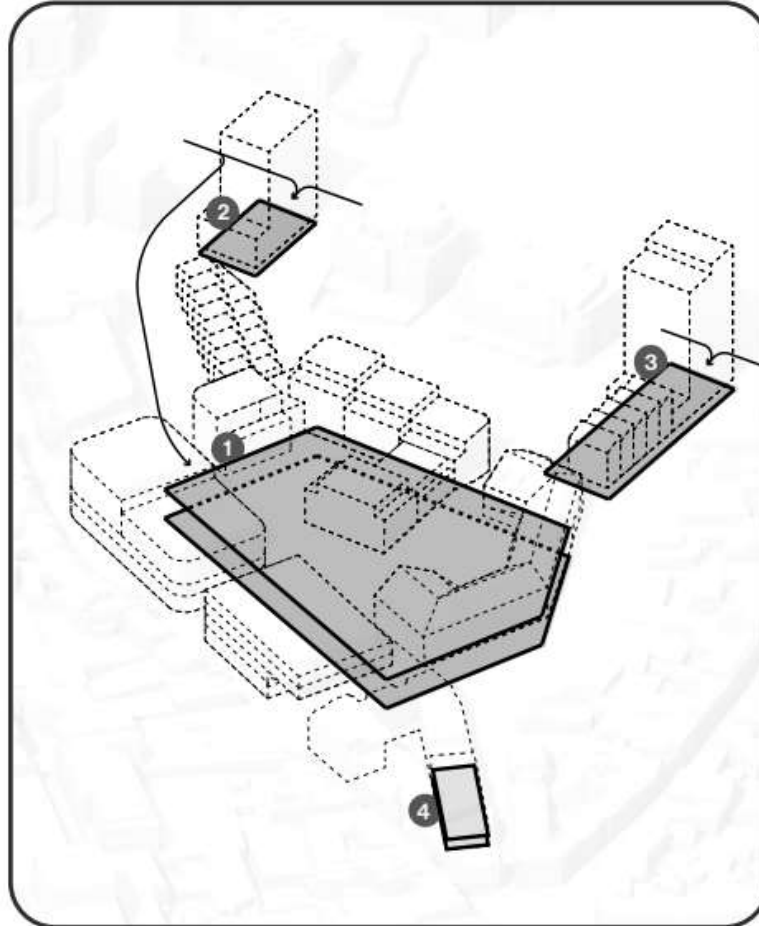
- 1) parkeergarage (2 lagen verdiept) 18.815 m²
- 2) parkeergarage (1 laag verdiept) 1.170m²
- 3) parkeergarage (1 laag verdiept) 500m²
- Totaal parkeren: 20.485 m² = 820 parkeerplaatsen

- 4) fietsenstalling (incl. openbaar toilet) 550m²

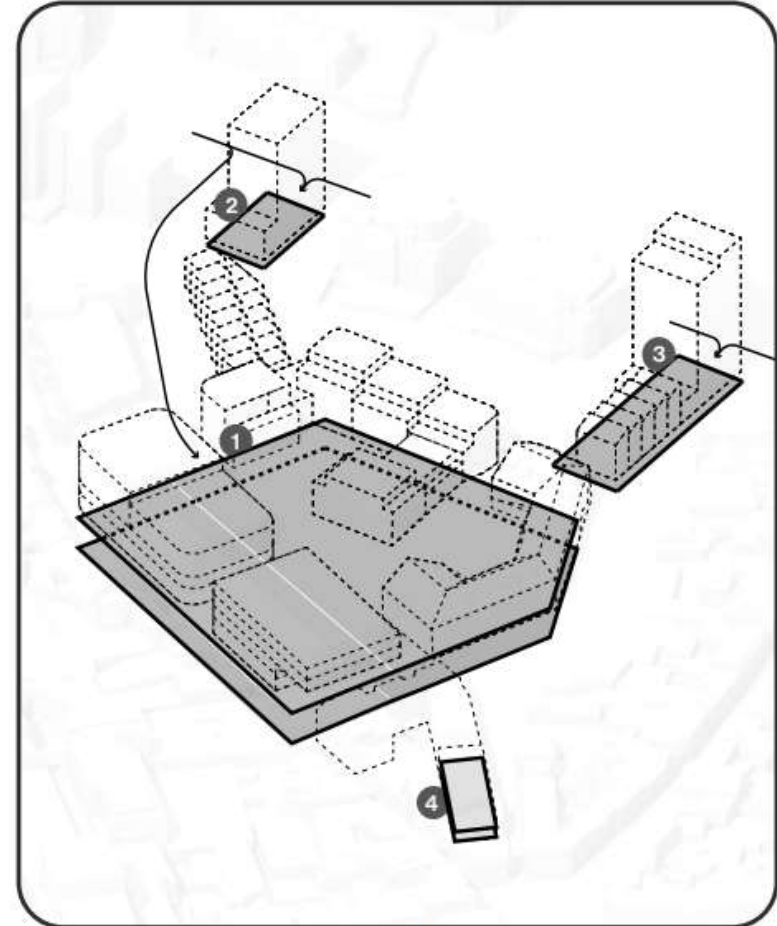
uitgangspunten

auto parkeren 25m² p.p.
 fietsparkeren 1,75 m² f.p.p.
 openbaartoilet 25m²

Parkeren optie A

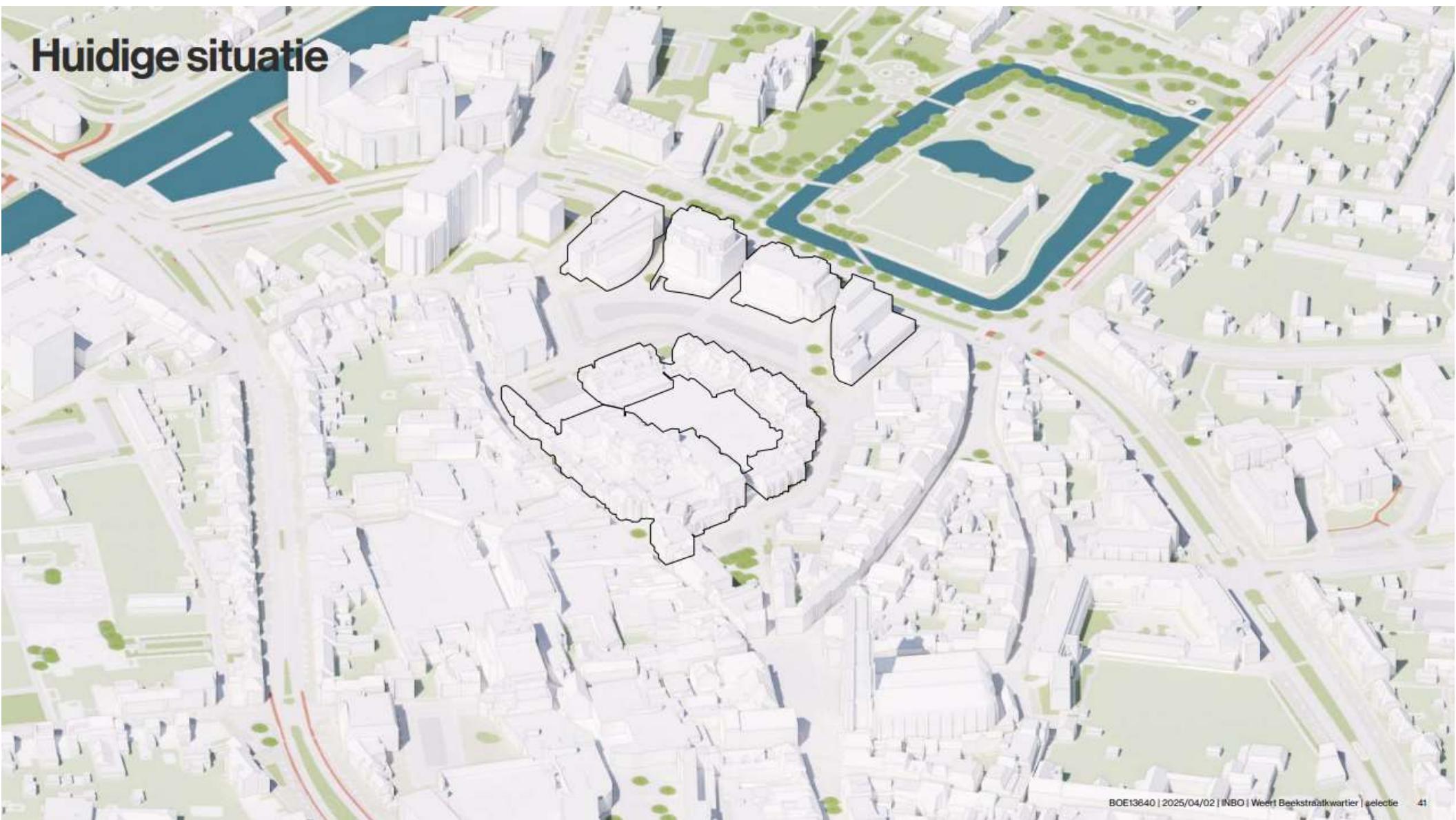


Parkeren optie B



Vogelvlucht beelden

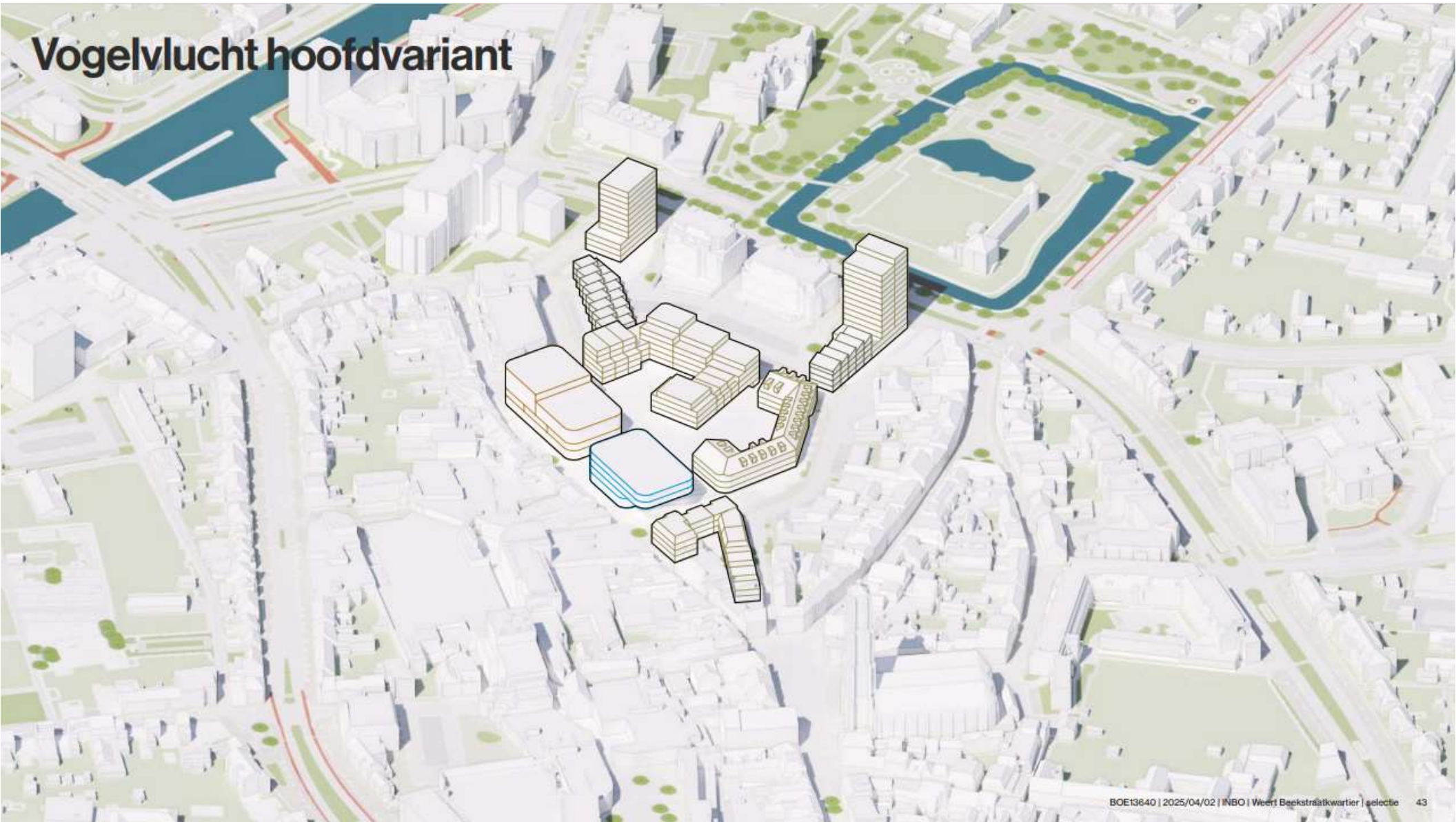
Huidige situatie



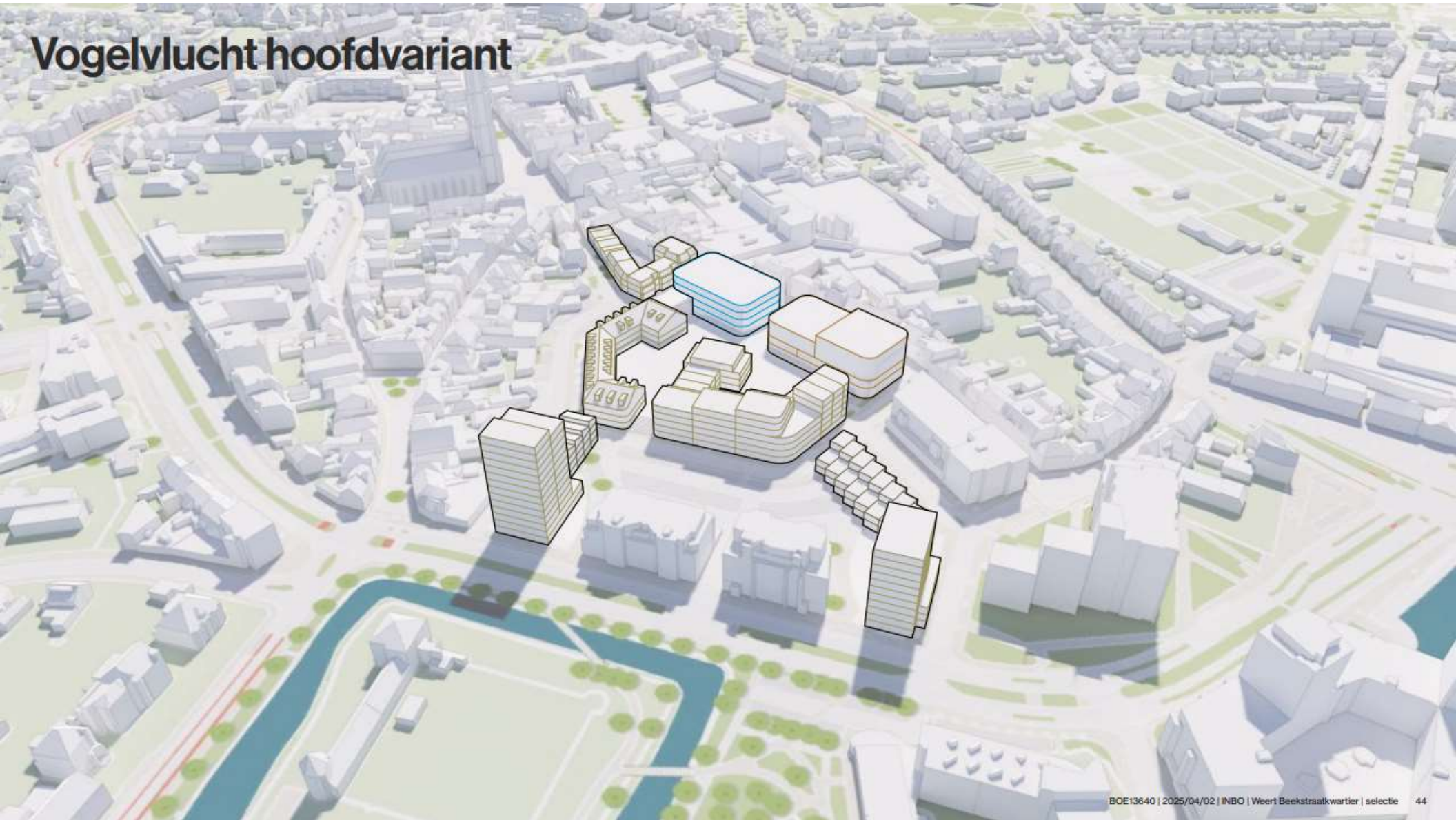
Huidige situatie



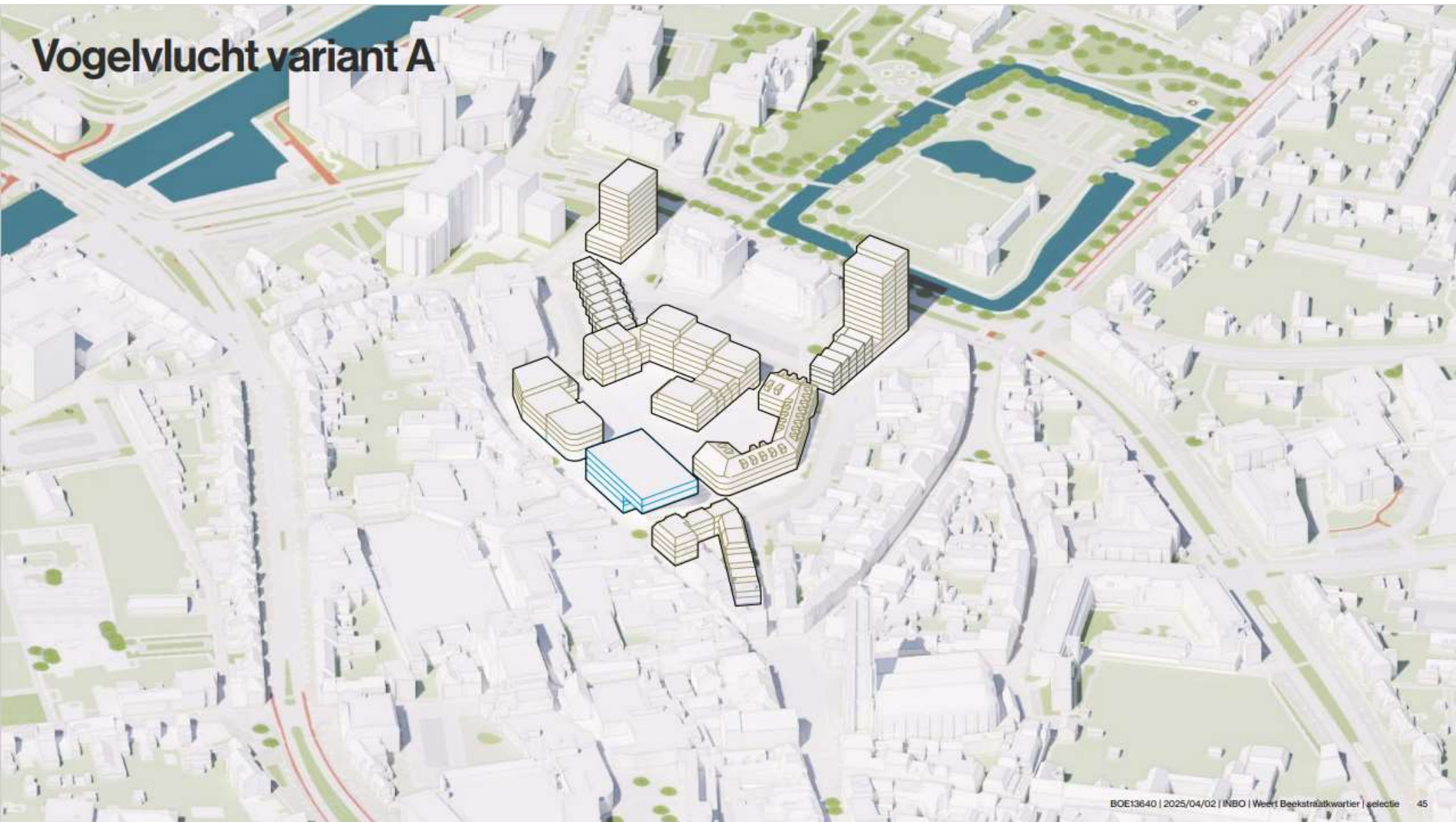
Vogelvlucht hoofdvariant



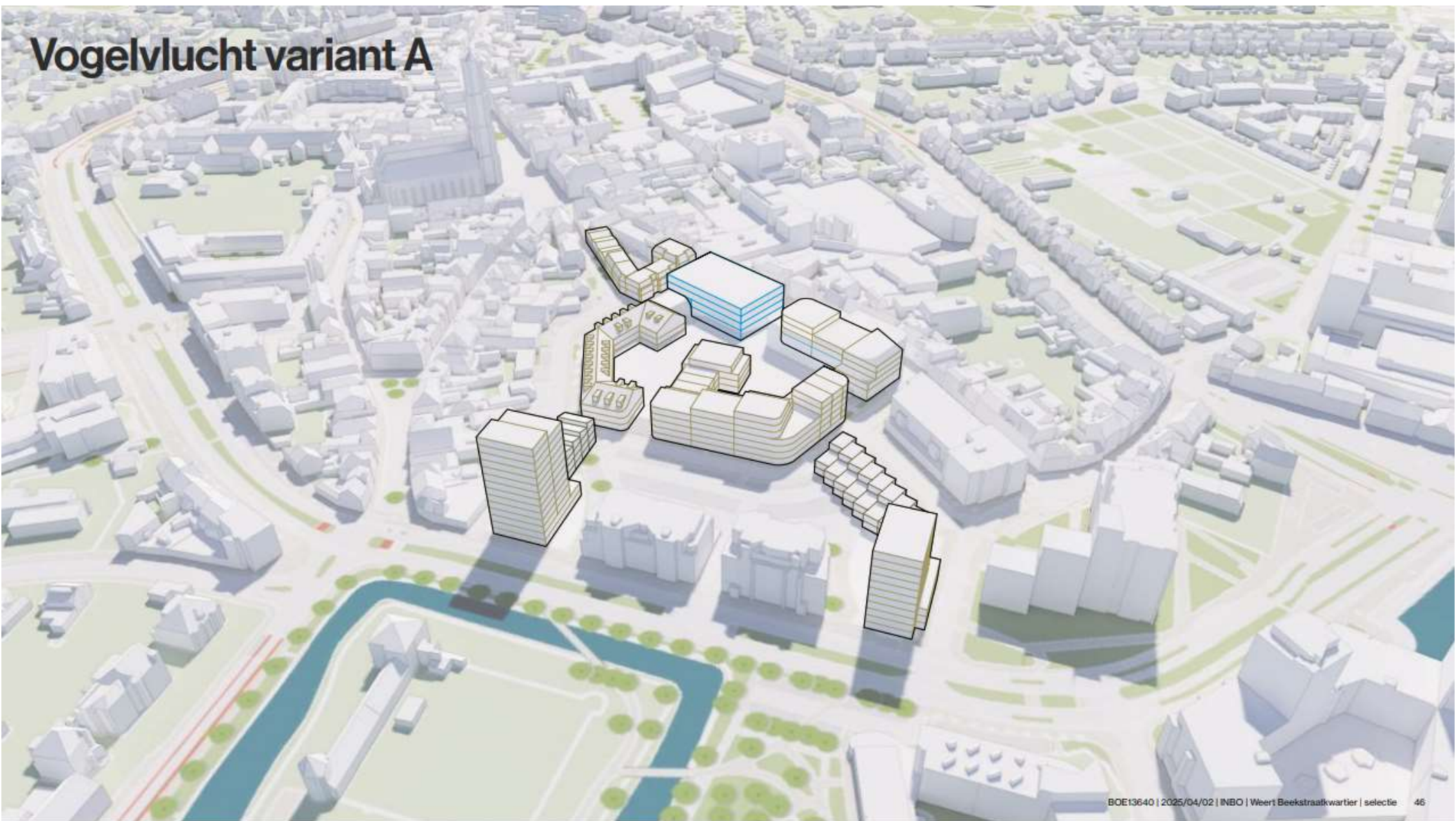
Vogelvlucht hoofdvariant



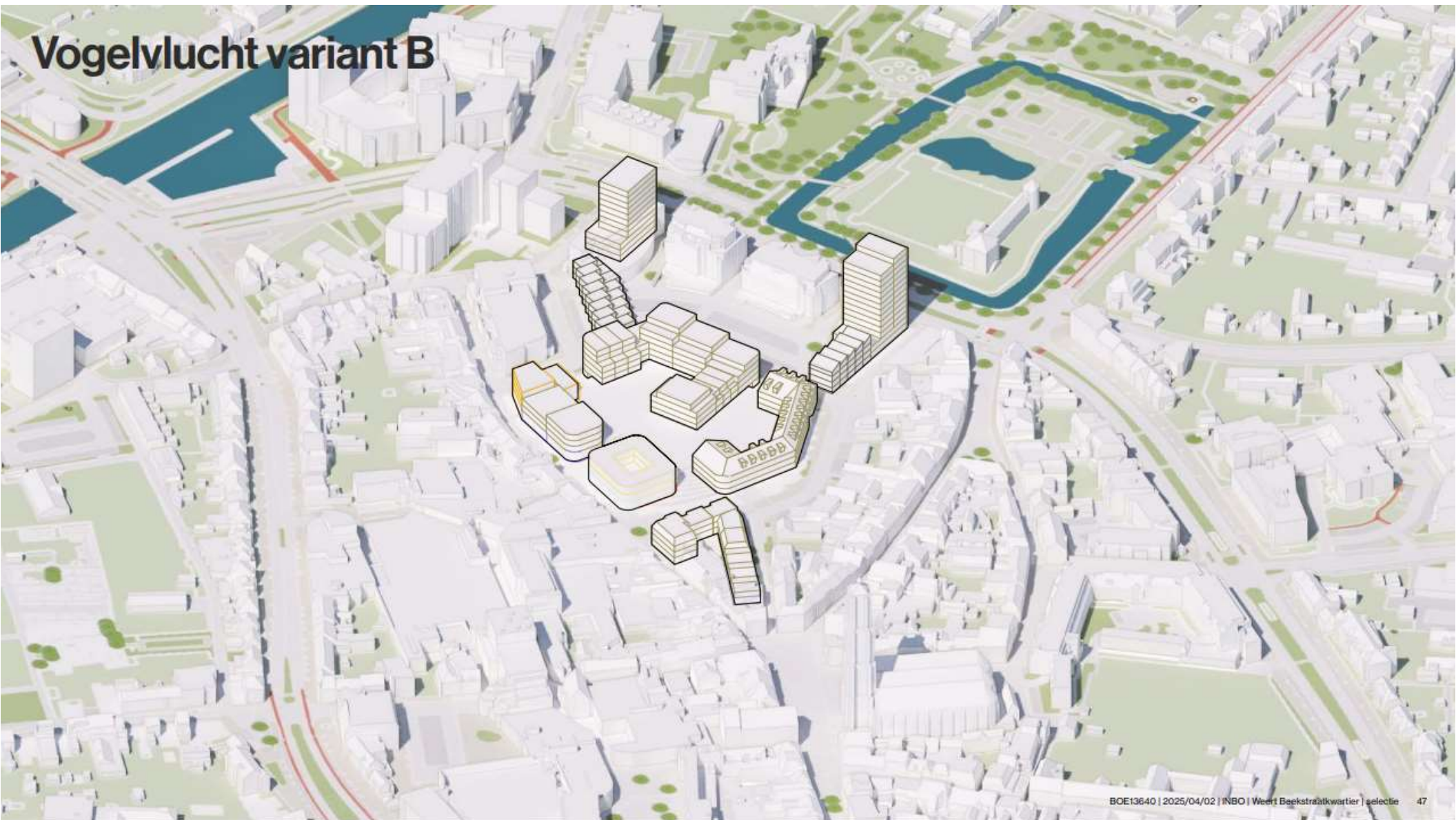
Vogelvlucht variant A



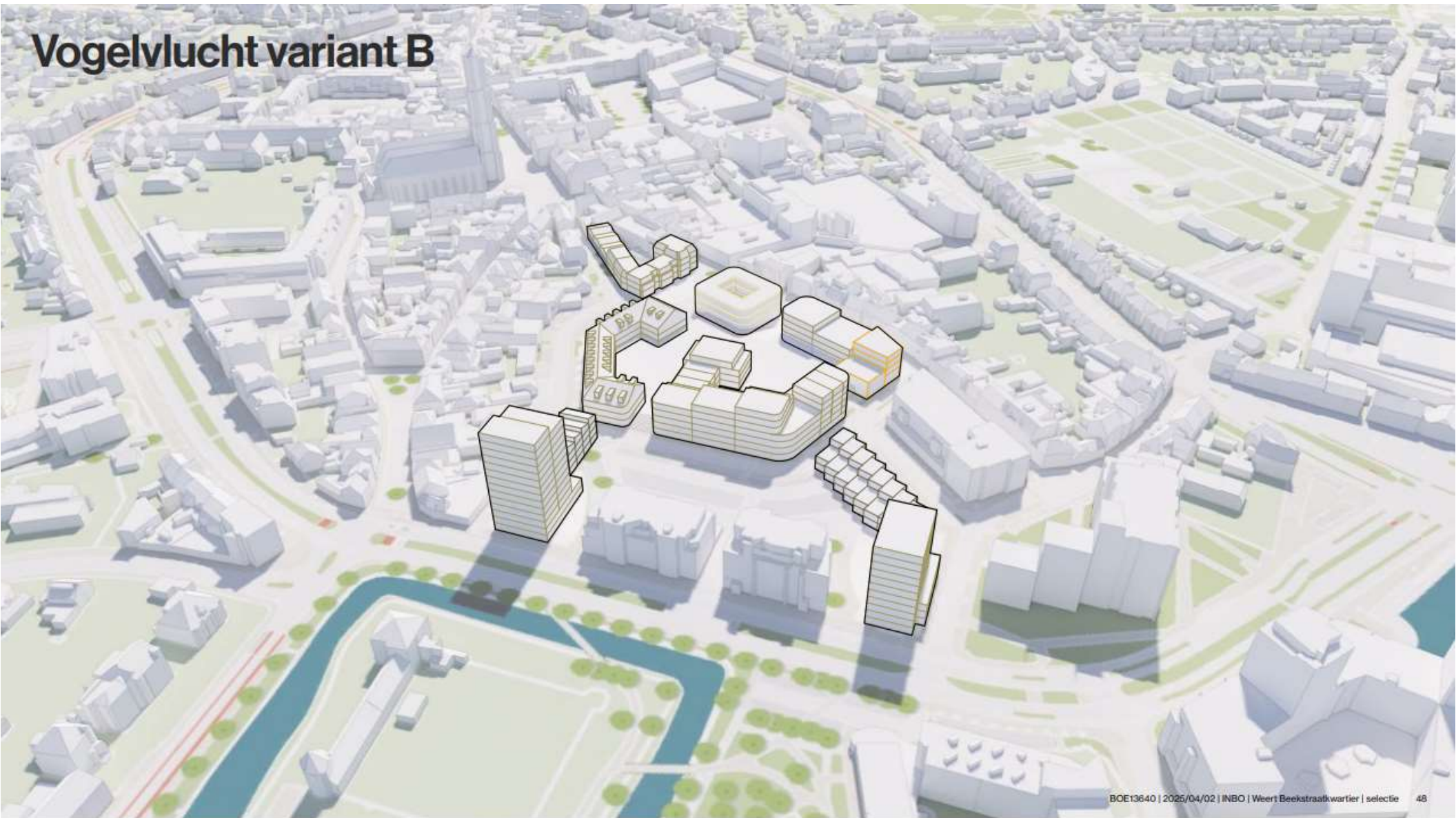
Vogelvlucht variant A



Vogelvlucht variant B



Vogelvlucht variant B



Financiële analyse visie Inbo

Beknopt overzicht financiële analyse Beekstraatkwartier												
19-apr-25	Stedenbouwkundige visie Inbo											
	Benodigde investeringen saldo NCW Grex en buiten de Grex 1-1-2025											
	Binnen de GREX				Buiten de GREX							
	Woonprogramma en niet woonprogramma (commercieel en maatschappelijk)	Parkeergarage	Bibliocenter	Munttheater	Poppodium	Museumdepot	Openbaar toilet	Fietsenstalling	Totaalkosten	Was in haalbaarheidsonderzoek		
	Was € 38.500.000	Was € 13.000.000	Was € 12.000.000	Was € 20.000.000								
Hoofdvariant	€ 24.200.000	€ 15.060.000	€ 13.850.000	€ 38.110.000	€ -	€ -	€ 50.000	€ 1.080.000	€ 92.350.000	€ 83.900.000	scenario 3C	
Variant A	€ 20.900.000	€ 15.060.000	€ 13.850.000	€ -	€ -	€ -	€ 50.000	€ 1.080.000	€ 50.940.000	€ 57.000.000	scenario 3B	
Variant B	€ 18.500.000	€ 15.060.000	€ -	€ -	€ 4.960.000	€ 3.610.000	€ 50.000	€ 1.080.000	€ 43.260.000		n.v.t.	

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE
22.04.2025

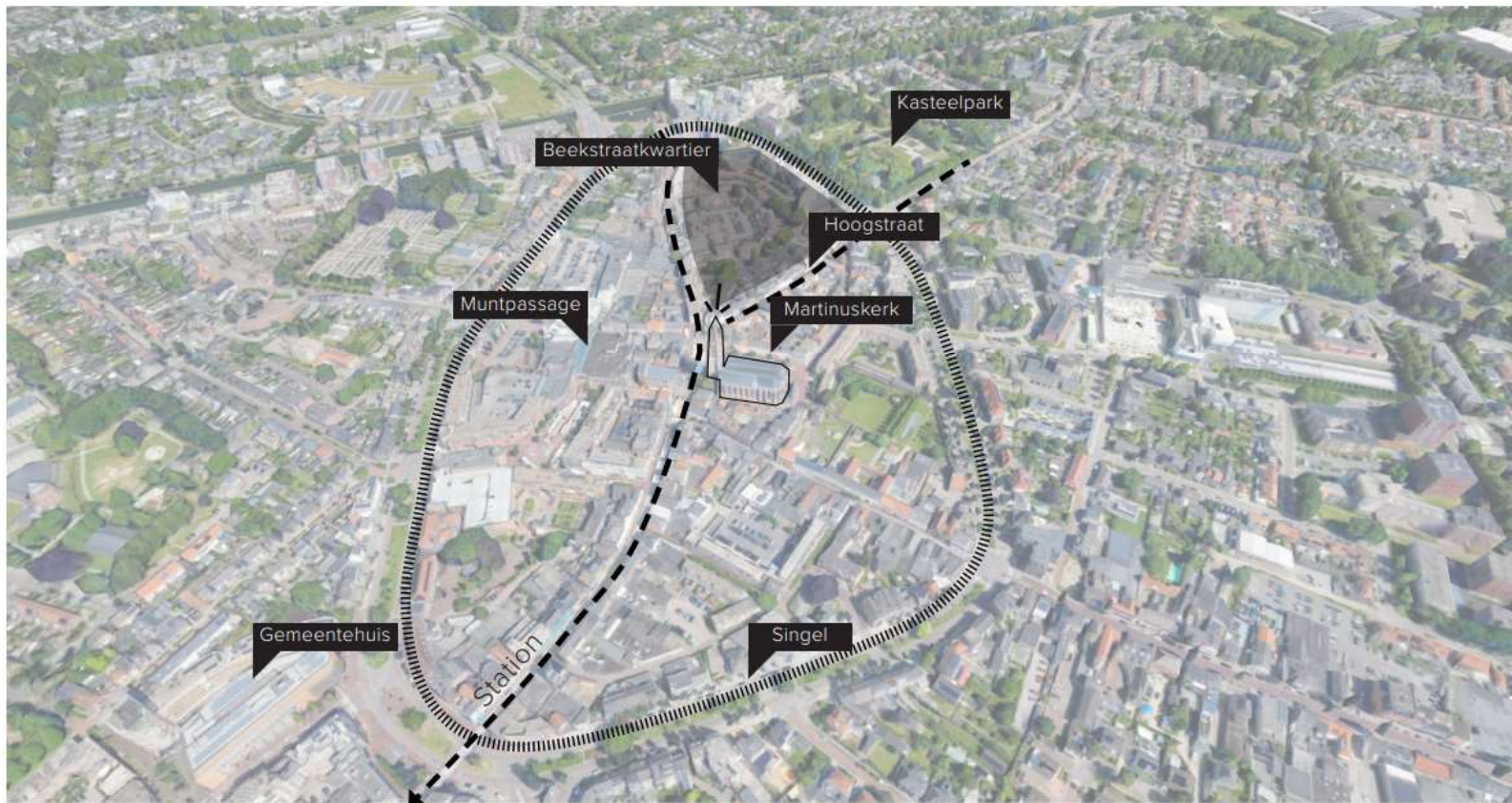
BEEKSTRAATKWARTIER

1

Inleiding

BEEKSTRAATKWARTIER

Positie in de stad - belangrijke schakel met kasteelpark



BEEKSTRAATKWARTIER

Huidige situatie



BEEKSTRAATKWARTIER
Vervlochten met het DNA van Weert



BEEKSTRAATKWARTIER
Waar gezondheid centraal staat



BEEKSTRAATKWARTIER

Met veel ruimte voor de voetganger en fietser



BEEKSTRAATKWARTIER

Maar bovenal ook fijn en rustig wonen



Beekstraatkwartier
Stedenbouwkundige
Visie

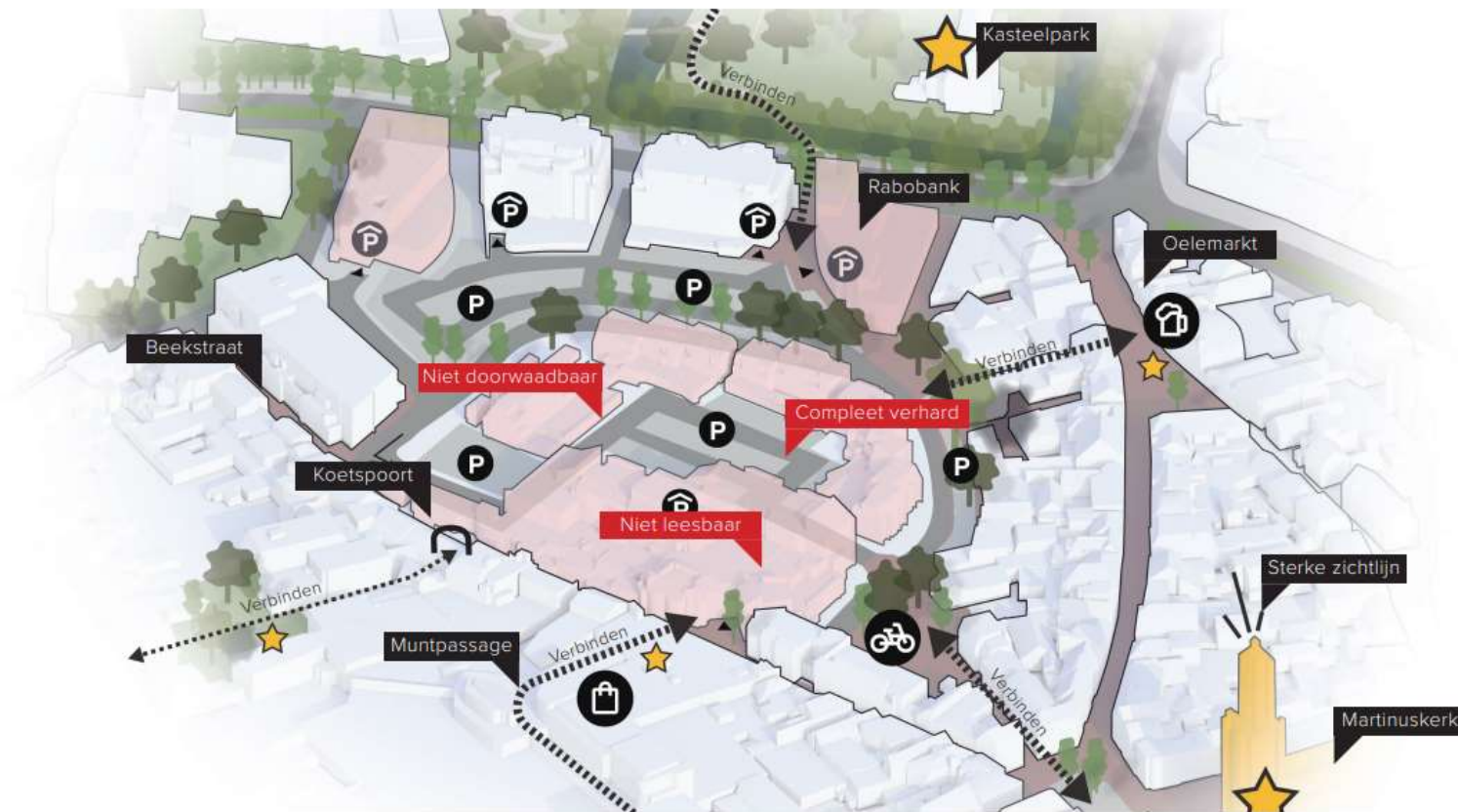


2

Analyse

BEEKSTRAATKWARTIER

Het huidige plangebied



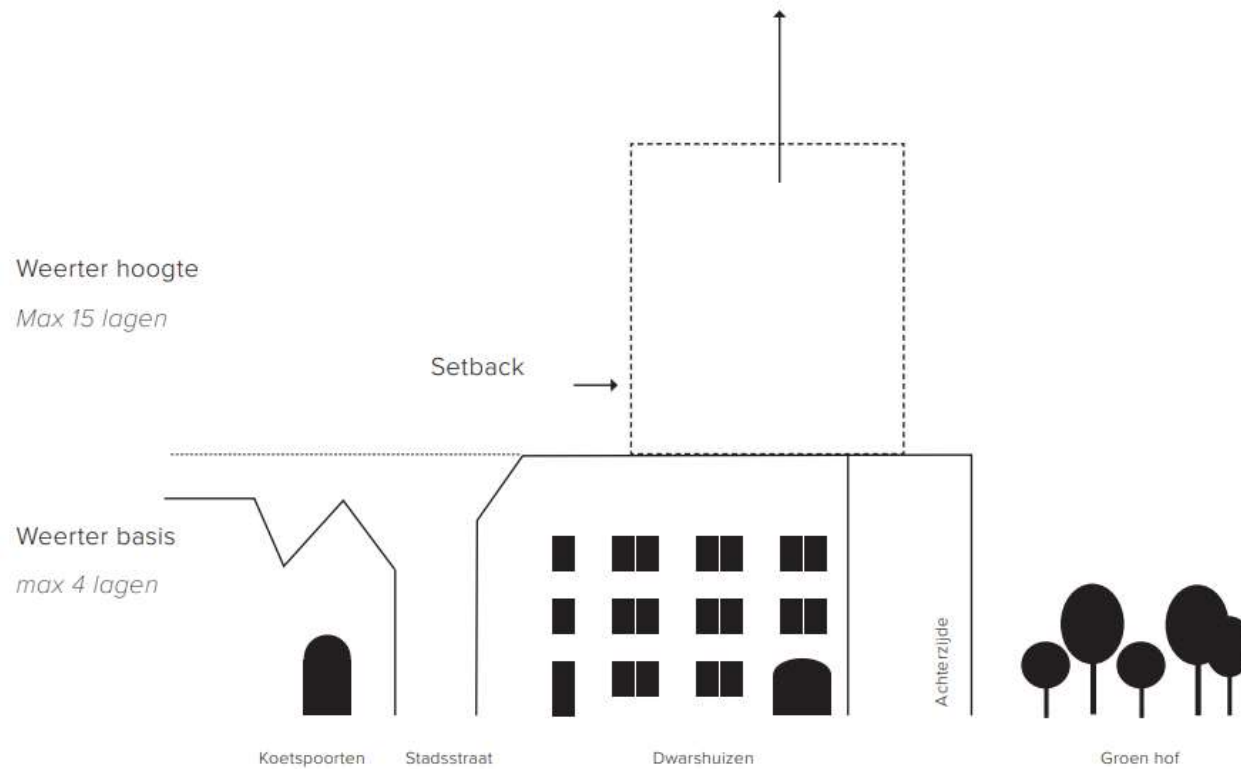
BEEKSTRAATKWARTIER

Sterk DNA van de binnenstad



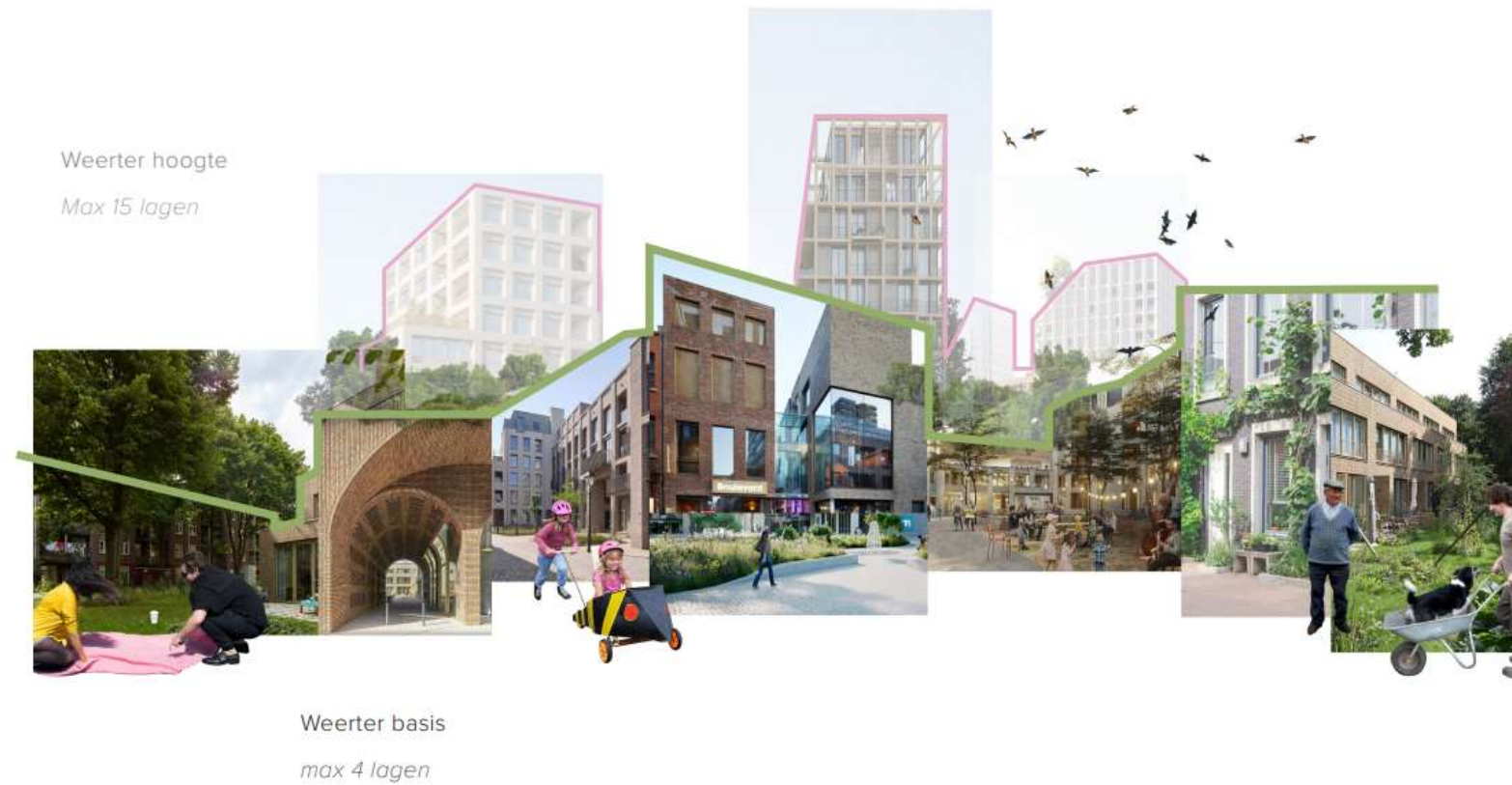
BEEKSTRAATKWARTIER

Sterk DNA van de binnenstad vormt nieuwe typologie



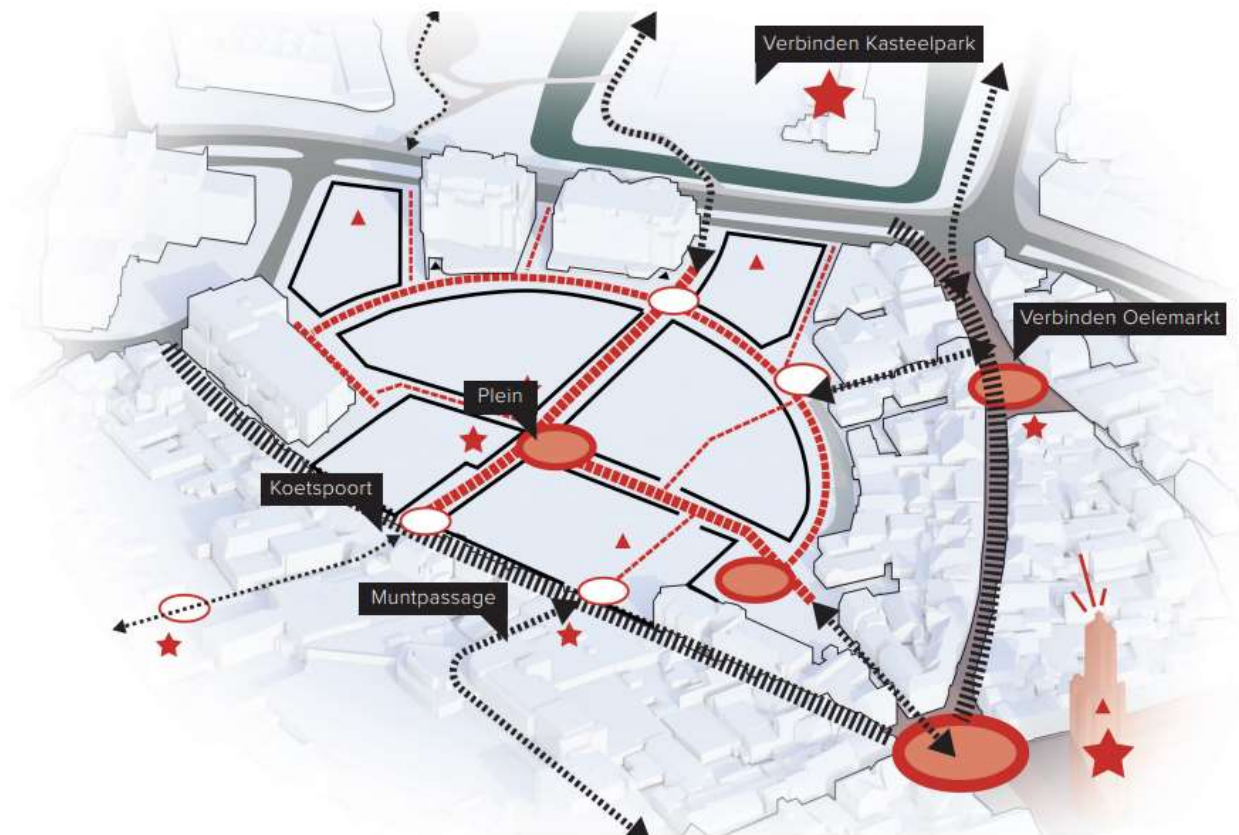
BEEKSTRAATKWARTIER

Sterk Weerter DNA + Hedendaagse waarden



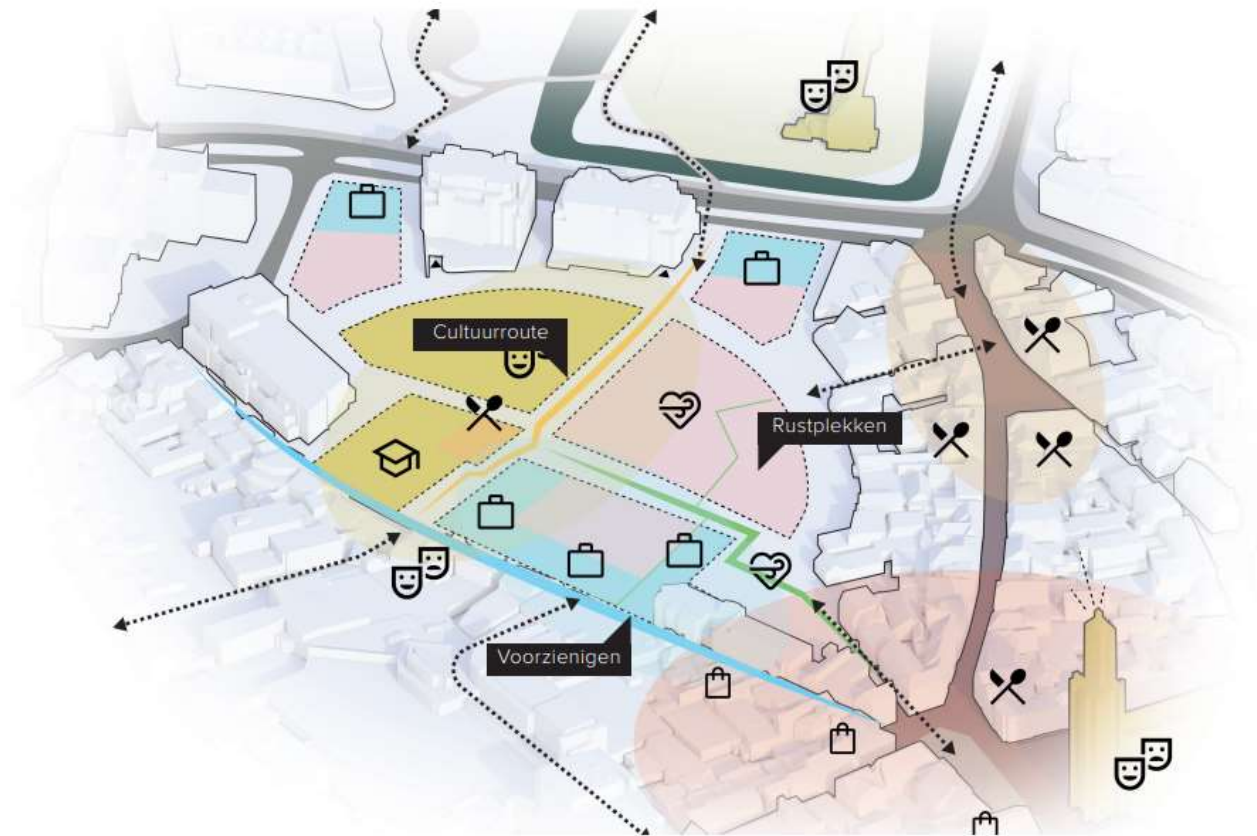
BEEKSTRAATKWARTIER

Doorwaad- en leesbaar stedelijk weefsel aansluitend bij identiteit van Weert



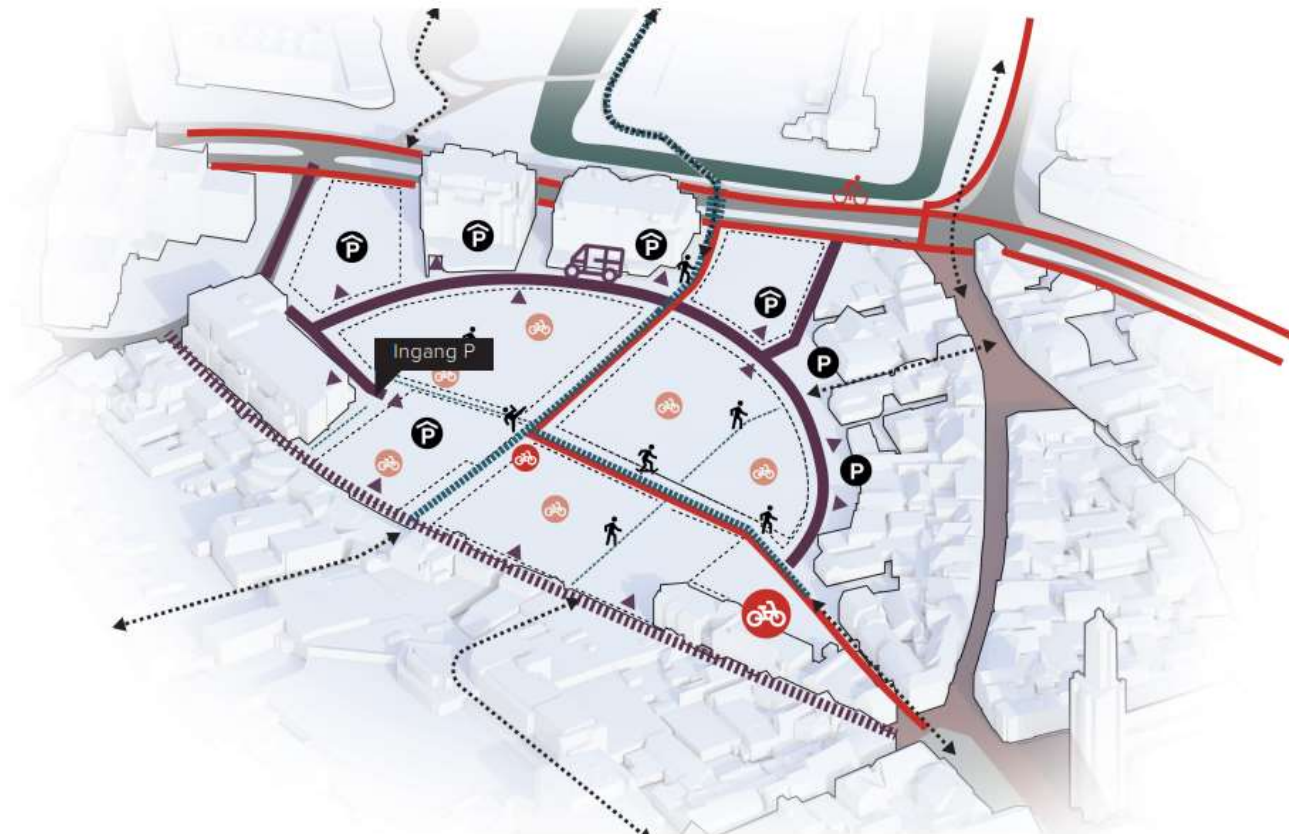
BEEKSTRAATKWARTIER

Gemengde stadswijk met een diversiteit aan functies en doelgroepen



BEEKSTRAATKWARTIER

Gezond en duurzaam bewegen, openbare ruimte als verblijfsplek



BEEKSTRAATKWARTIER

Groen- blauwe structuren behouden en versterken door de lagen heen



2

Visie en ruimtegebruik

BEEKSTRAATKWARTIER

Hoofdvariant

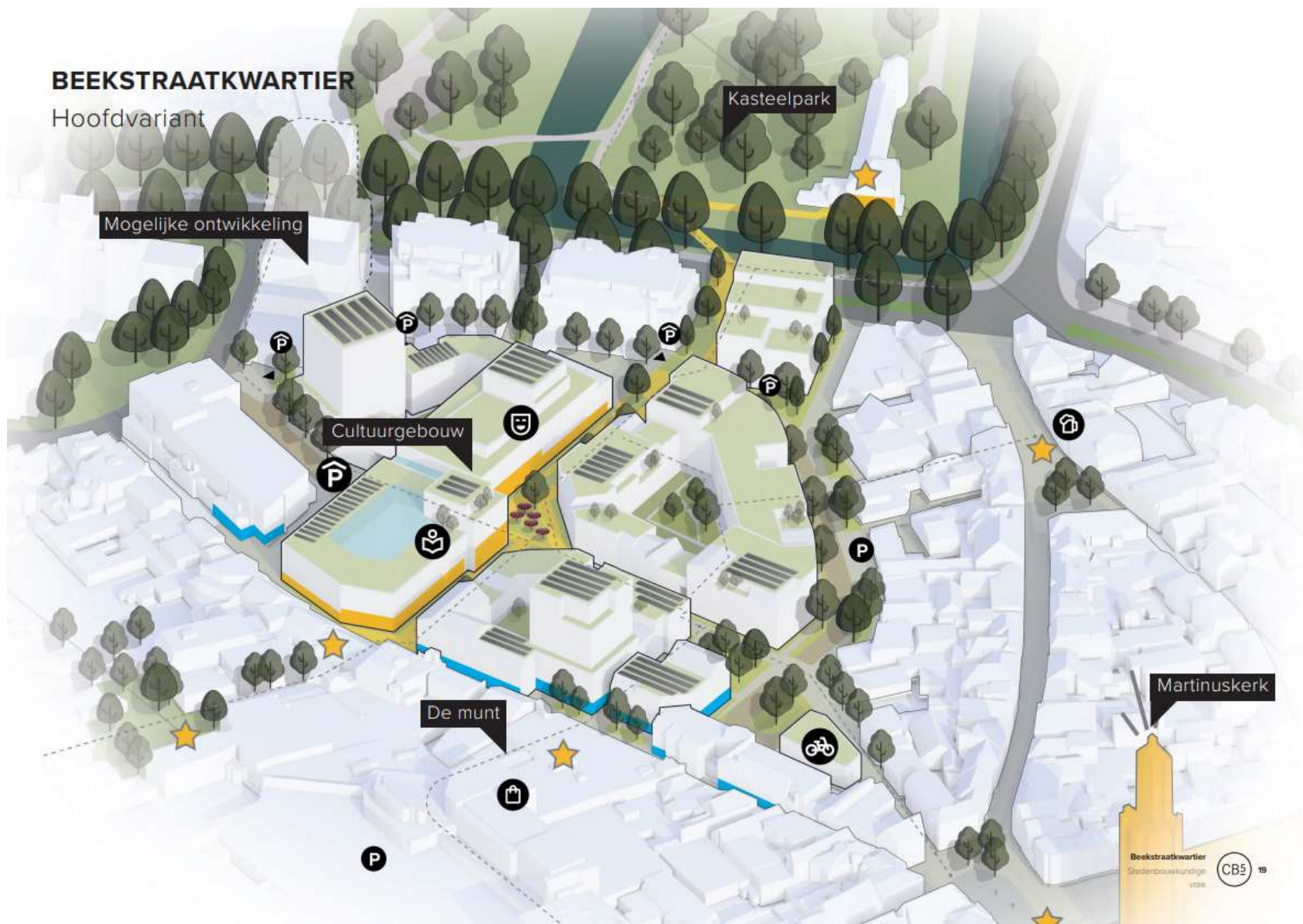
Mogelijke ontwikkeling

Kasteelpark

Cultuurgebouw

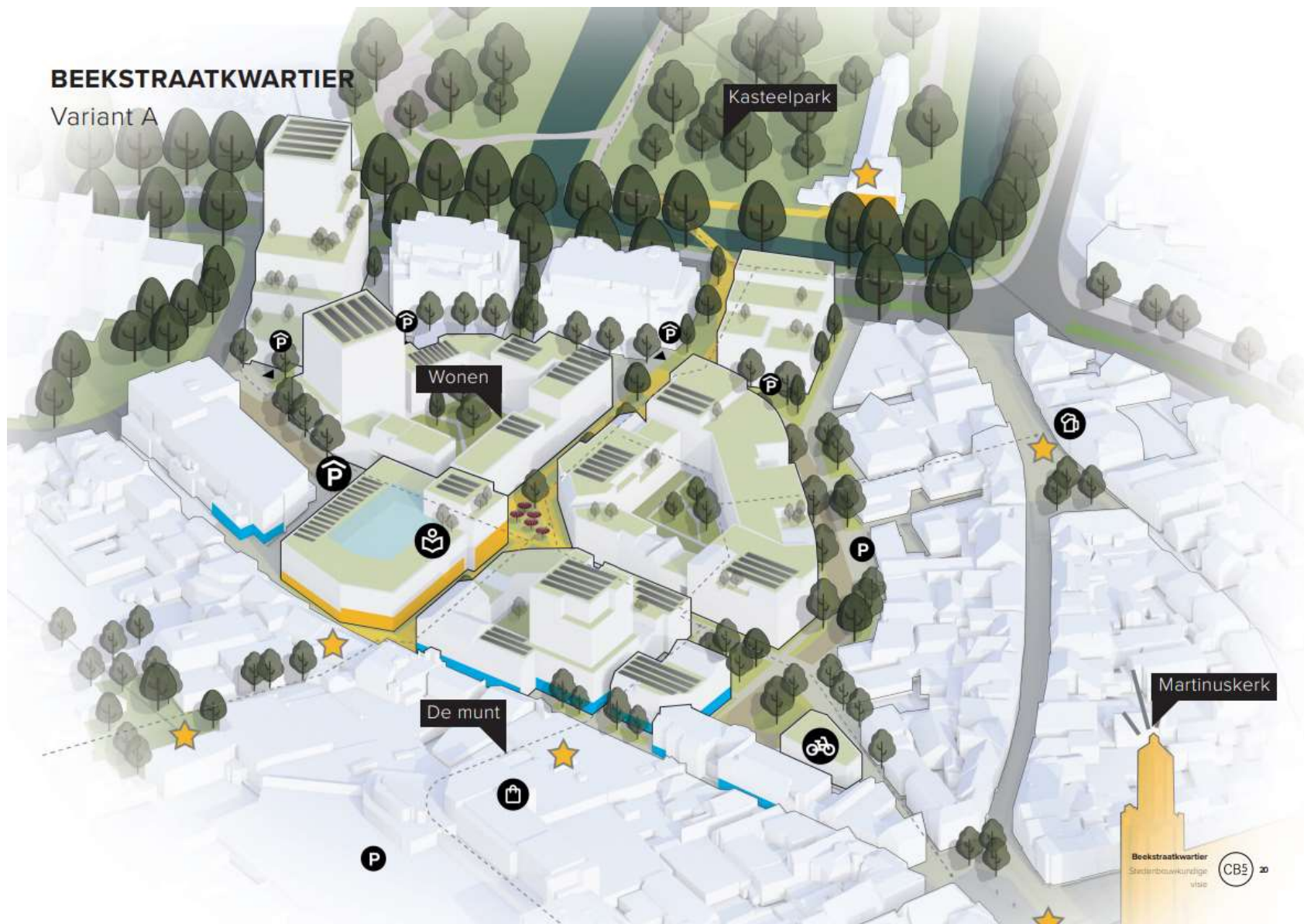
De munt

Martinuskerk



BEEKSTRAATKWARTIER

Variant A



BEEKSTRAATKWARTIER

Variant B

Mogelijke ontwikkeling

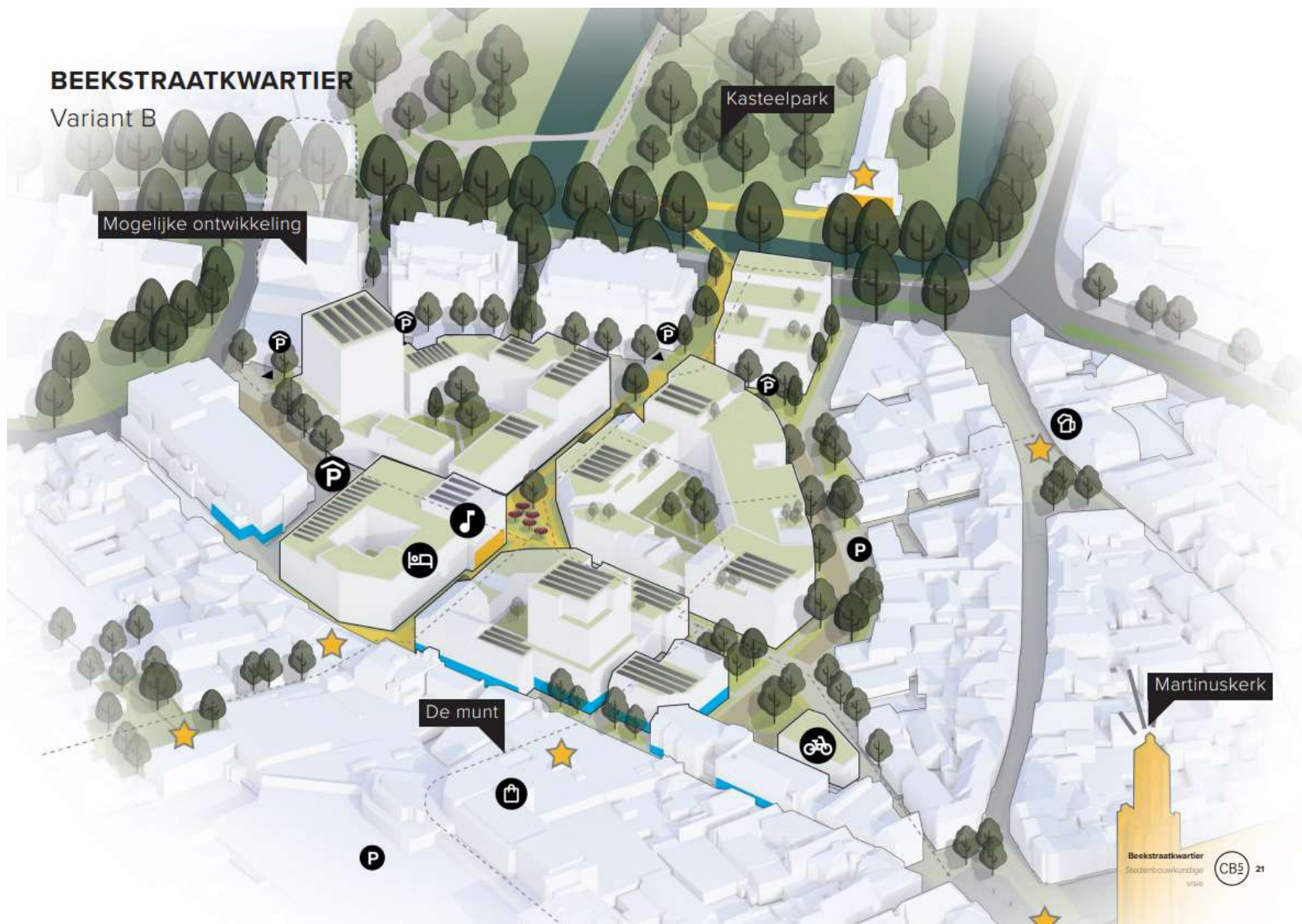
Kasteelpark

Martinuskerk

De munt

Beekstraatkwartier
Stedenbouwkundige
visie

CB3 21



Cultuurplein

CULTUURHUIS

Stadsdeel Wijk 1
Oud Centrum

CBS 22



Gezondheidsplein



Hegstraat



Binnenhof



BEEKSTRAATKWARTIER

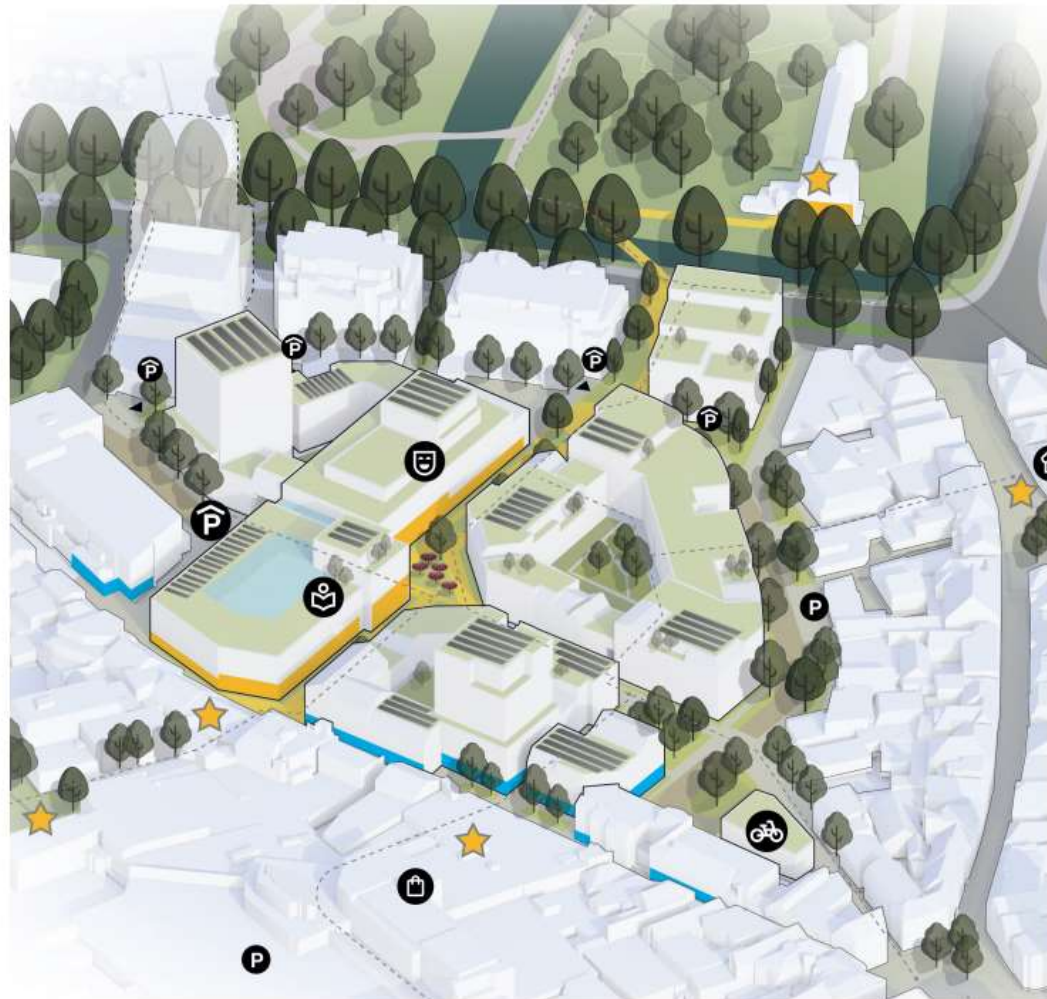
Hoofdvariant

Programma hoofdvariant

Wonen	335 app
Cultuurgebouw	10380 m²
Bibliocenter	3630 m²
Munttheater	6750 m²
Zorgvoorzieningen	2180 m²
Dienstverlening	240 m²
Horeca	390 m²
Openbaar toilet	25 m²
Fietsenstalling	300 m²

Ruimtegebruik

Bebouwing 46%	Verharding 37%	Groen 17%
------------------	-------------------	--------------



BEEKSTRAATKWARTIER

Variant A

Programma hoofdvariant

Wonen	460 app
-------	---------

Bibliocenter solitair	3630 m²
-----------------------	---------

Zorgvoorzieningen	2160 m²
-------------------	---------

Dienstverlening	240 m²
-----------------	--------

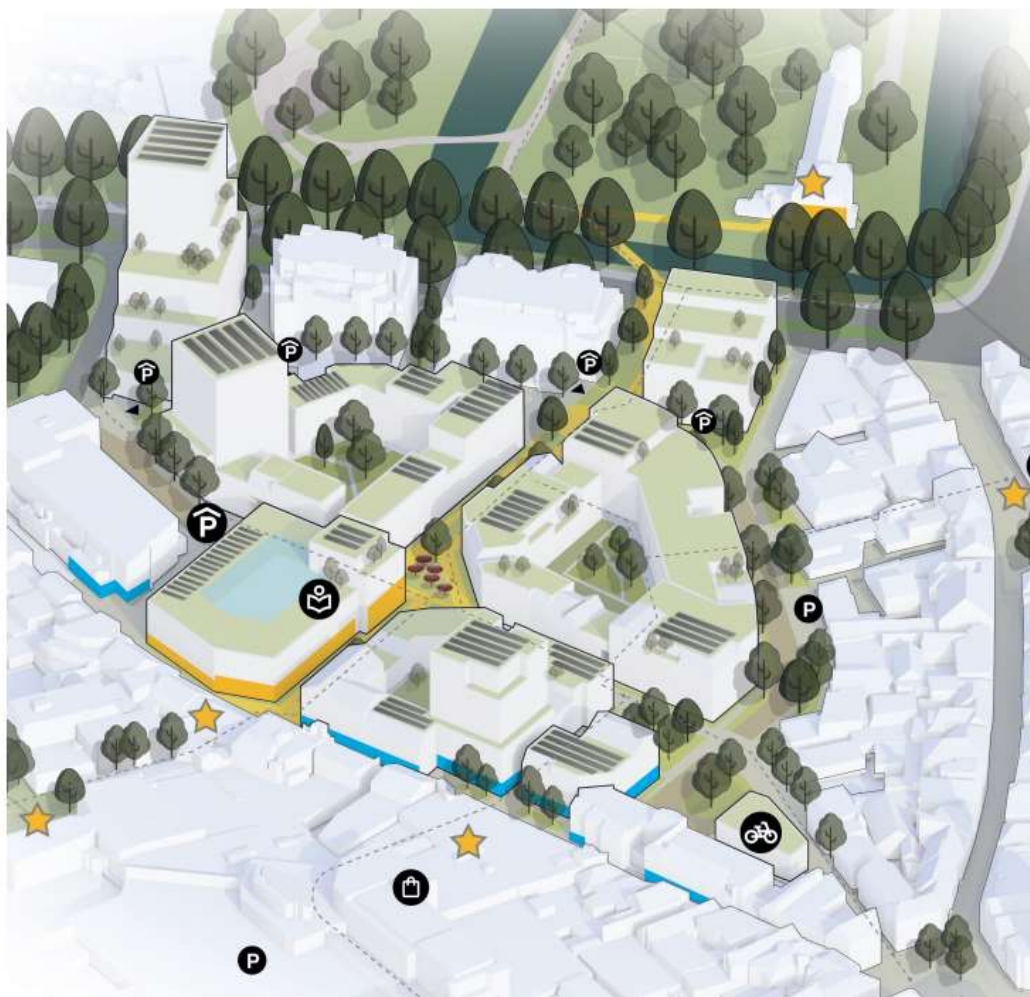
Morena	390 m²
--------	--------

Openbaar toilet	25 m²
-----------------	-------

Fietsenstalling	300 m²
-----------------	--------

Ruimtegebruik

Bebouwing	Verharding	Groen
43%	38%	19%

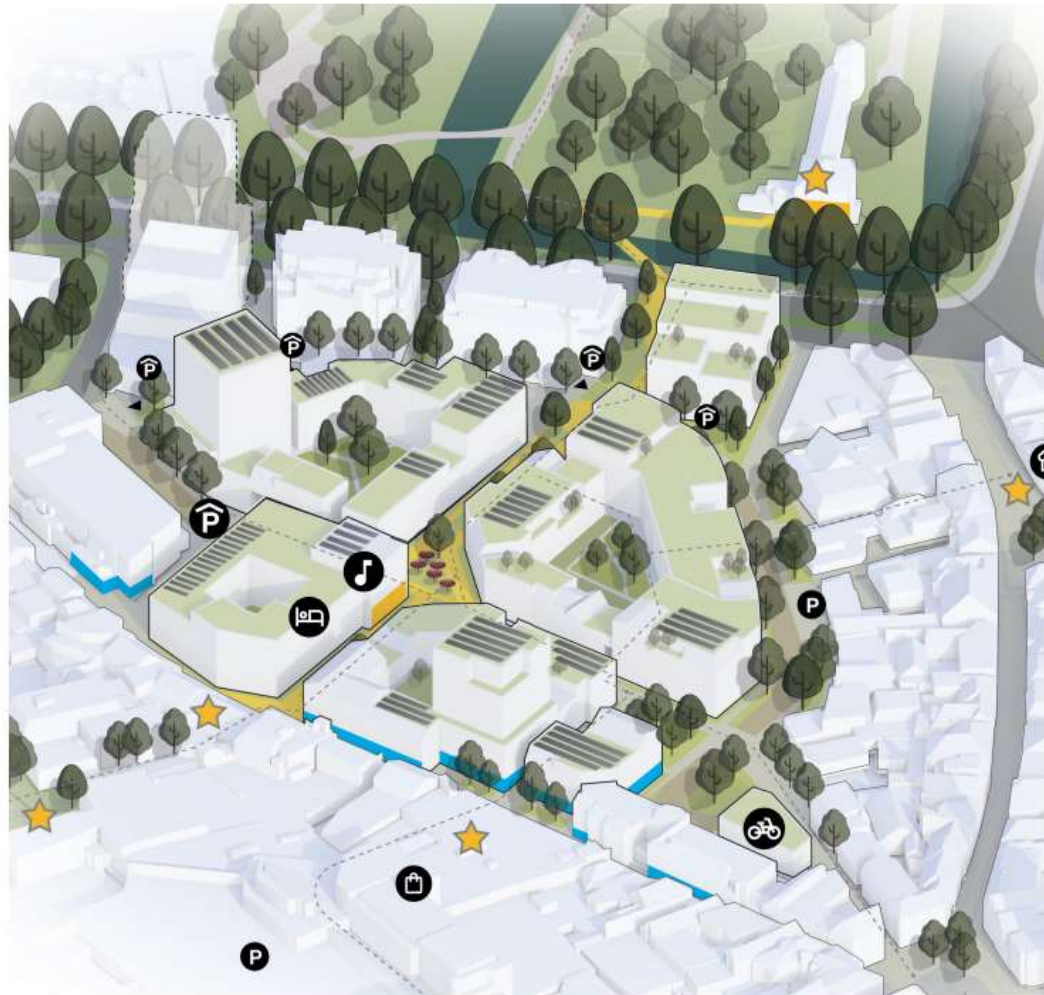


BEEKSTRAATKWARTIER

Variant B

Programma hoofdvariant

Wonen	405 app
Besuil poppodium	1120 m²
Boutique hotel	1158
25 kamers	875
3 long stay appartementen	283
Museumopslag (ondergronds)	858
Zorgvoorzieningen	2160 m²
Dienstverlening	240 m²
Horeca	390 m²
Openbaar toilet	25 m²
Fietsenstalling	300 m²
Ruimtegebruik	
Bebouwing 41%	Verharding 39%
	Groen 20%



BEEKSTRAATKWARTIER

Plankaart 1 op 1000



BEEKSTRAATKWARTIER

Lagenkaarten



Verharding

Rijbaan	
Voetpad	

Groen

Regentuin	
Groen overig	
Groene stoep	
Binnentuin	

Uitgeefbaar

Uitgeefbaar	
-------------	--

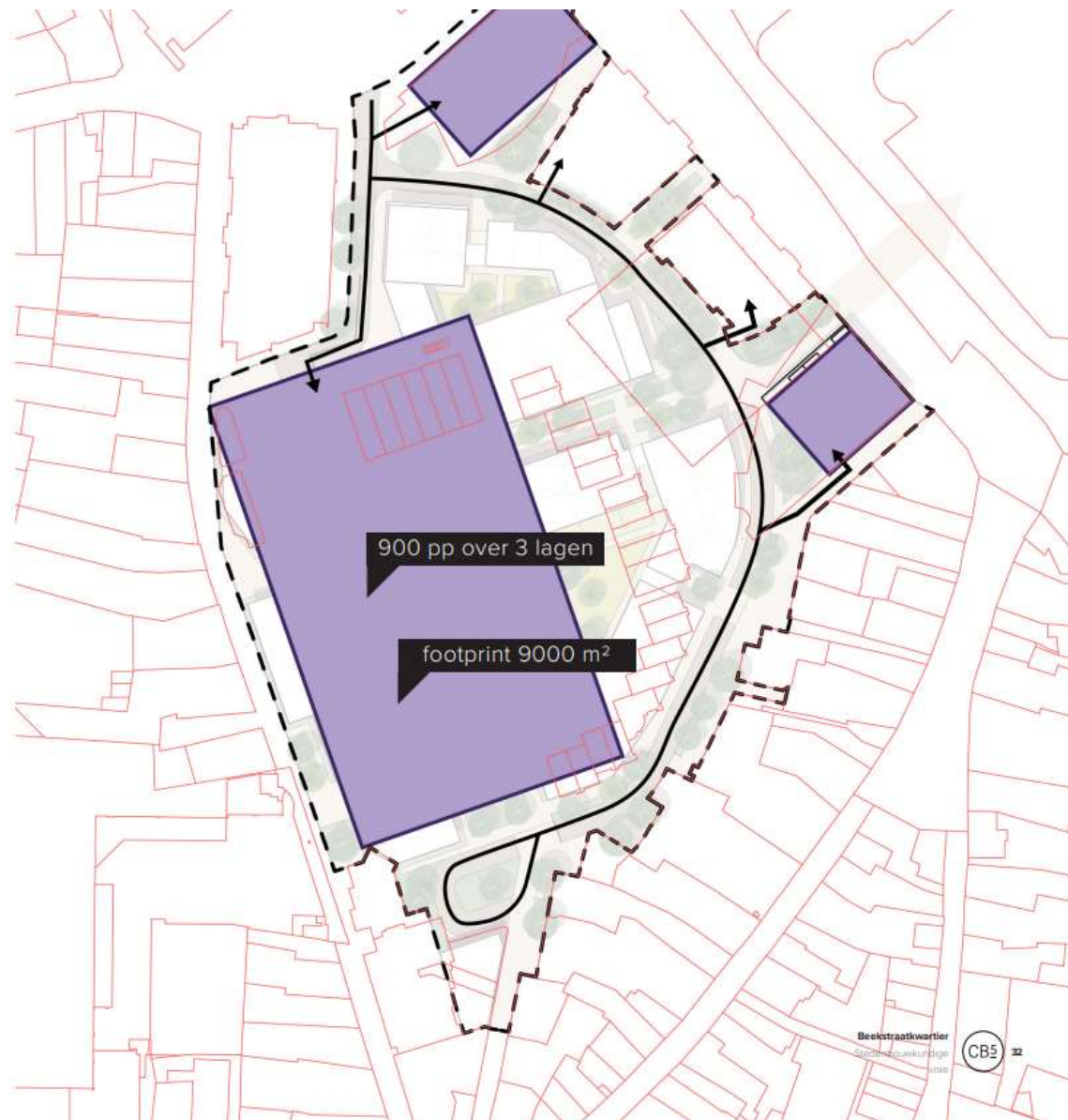
BEEKSTRAATKWARTIER

Plankaart met kadastrale
percelen



BEEKSTRAATKWARTIER

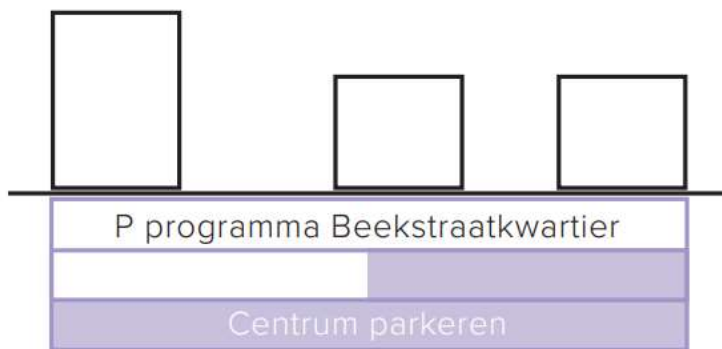
Parkeergarage



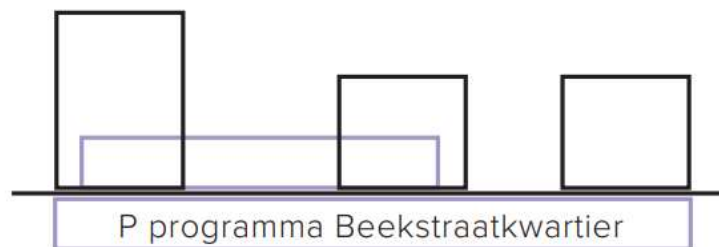
BEEKSTRAATKWARTIER

Parkeergarage

Visie Beekstraatkwartier met ondergronds parkeren en centrumparkeren



Visie Beekstraatkwartier zonder centrumparkeren met parkeren in bouwblokken en 1 laag ondergronds



BEEKSTRAATKWARTIER

Parkeren



Parkeren hoofdvariant	PP
Parkeerbehoefte o.b.v. memo parkeerbalans	610
191,75 aangehouden voor theater (uit parkeeronderzoek)	
Extra inpassing huidige parkeren maaiveld	122
Extra parkeren voor woningen	207
Parkeren nodig totaal	939
Parkeergarage 3 laags	900
Parkeergarage locatie Rabobank	21



Parkeren variant A	PP
Parkeerbehoefte o.b.v. memo parkeerbalans	419
Extra inpassing huidige parkeren maaiveld	122
Extra parkeren voor woningen	253
Extra parkeren voor woningen politiebureau	85
Parkeren nodig totaal	879
Parkeergarage 3 laags	900
Parkeergarage locatie Rabobank	21
Parkeergarage locatie Politiebureau	37



Parkeren variant B	PP
Parkeerbehoefte o.b.v. memo parkeerbalans	488
Extra inpassing huidige parkeren maaiveld	122
Extra parkeren voor woningen	281
Parkeren nodig totaal	891
Parkeergarage 3 laags	900
Parkeergarage locatie Rabobank	21

BEEKSTRAATKWARTIER
Vervlochten met het DNA van Weert



BEEKSTRAATKWARTIER
Waar gezondheid centraal staat



BEEKSTRAATKWARTIER

Met veel ruimte voor de voetganger en fietser



BEEKSTRAATKWARTIER
Maar bovenal ook fijn en rustig wonen





3

Bijlage

BEEKSTRAATKWARTIER

Referenties vergroenen en verkoelen



Beekstraatkwartier
een groene toekomst
voor een gemengde campus

BEEKSTRAATKWARTIER

Referenties bebouwing



Beekstraatkwartier
een groene toekomst
voor een gemengde campus.

BEEKSTRAATKWARTIER

Referenties cultuur

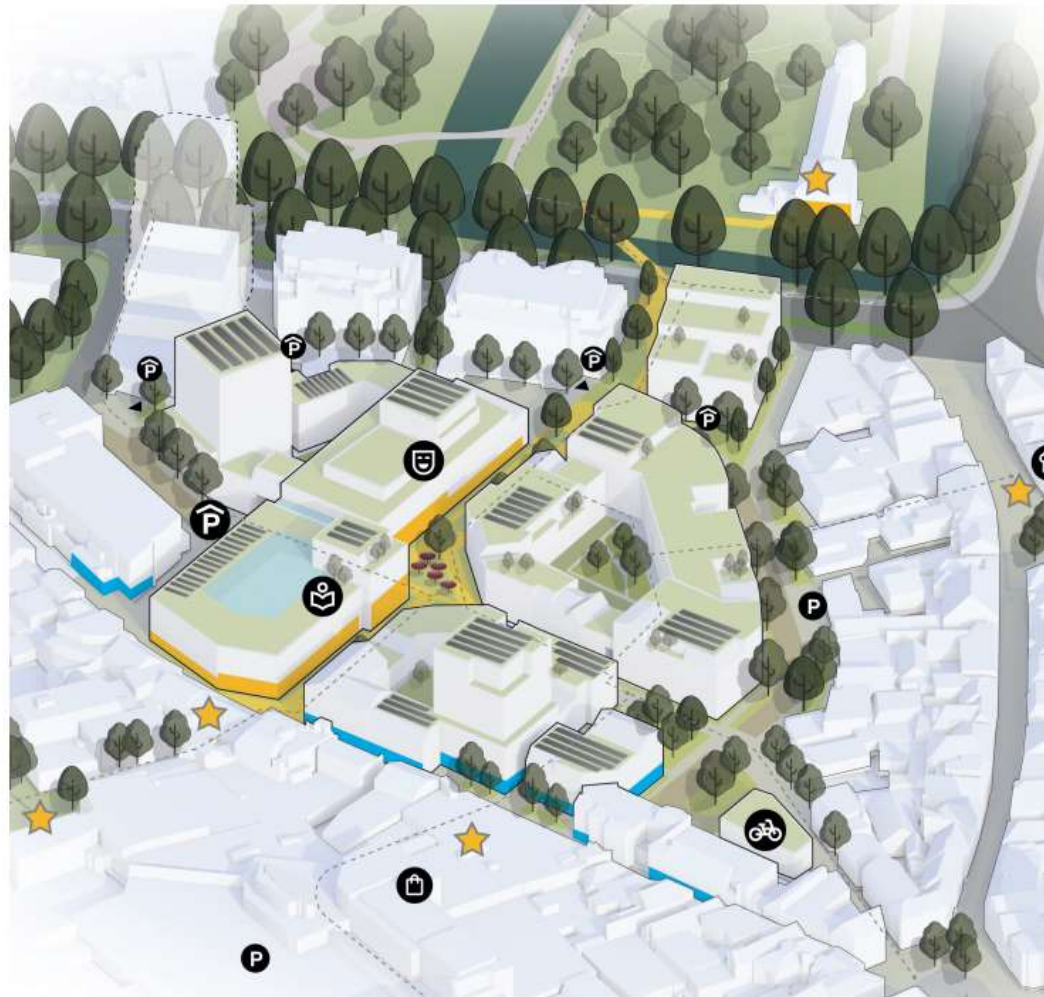


Beekstraatkwartier
een groene toekomst
voor een gemengde campus

BEEKSTRAATKWARTIER

Hoofdvariant - ruimtegebruik

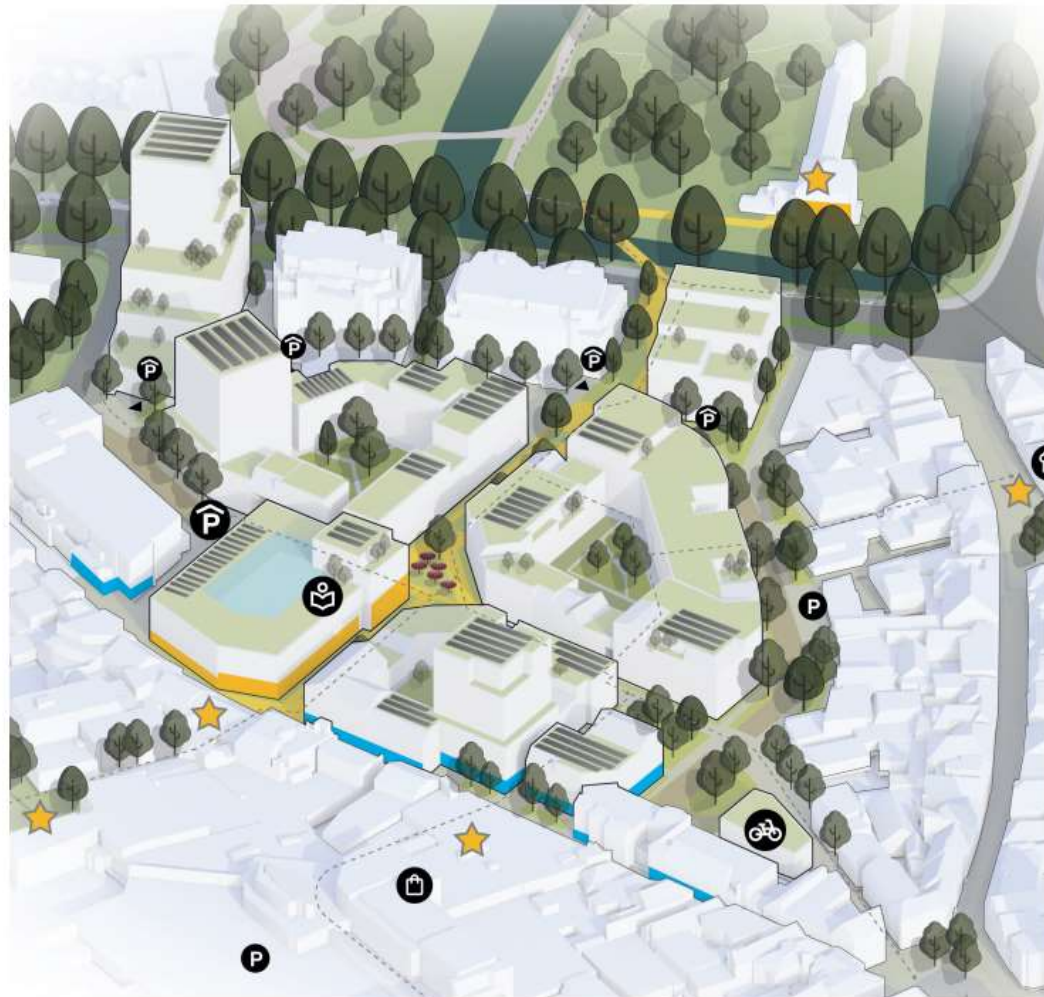
Ruimtegebruik hoofdvariant		
	Opp m²	%
Uitgeefbaar	13919	52%
Bebouwing	12163	46%
Verharding	9859	37%
Rijbaan	2357	9%
Voetpad	6748	25%
Verharding binnentuinen	754	3%
Groen	4652	17%
Regentuin	1769	7%
Groen overig	489	2%
Groene stoep	793	3%
Binnentuinen	1601	6%
Parkeergarage (per laag)	9000	
3 lagen		
Programma hoofdvariant		
	BVO m²	PP
Wonen	31677	354
Aantallen (335 app)		
Cultuurgebouw	10380	208
Bibliocenter	3630	16
Munttheater	6750	192 p
Zorgvoorzieningen	2160	35,5 p
Dienstverlening	240	4
Horeca	390	16
Openbaar toilet	25	
Fietsenstalling	300	



BEEKSTRAATKWARTIER

Variant A - ruimtegebruik

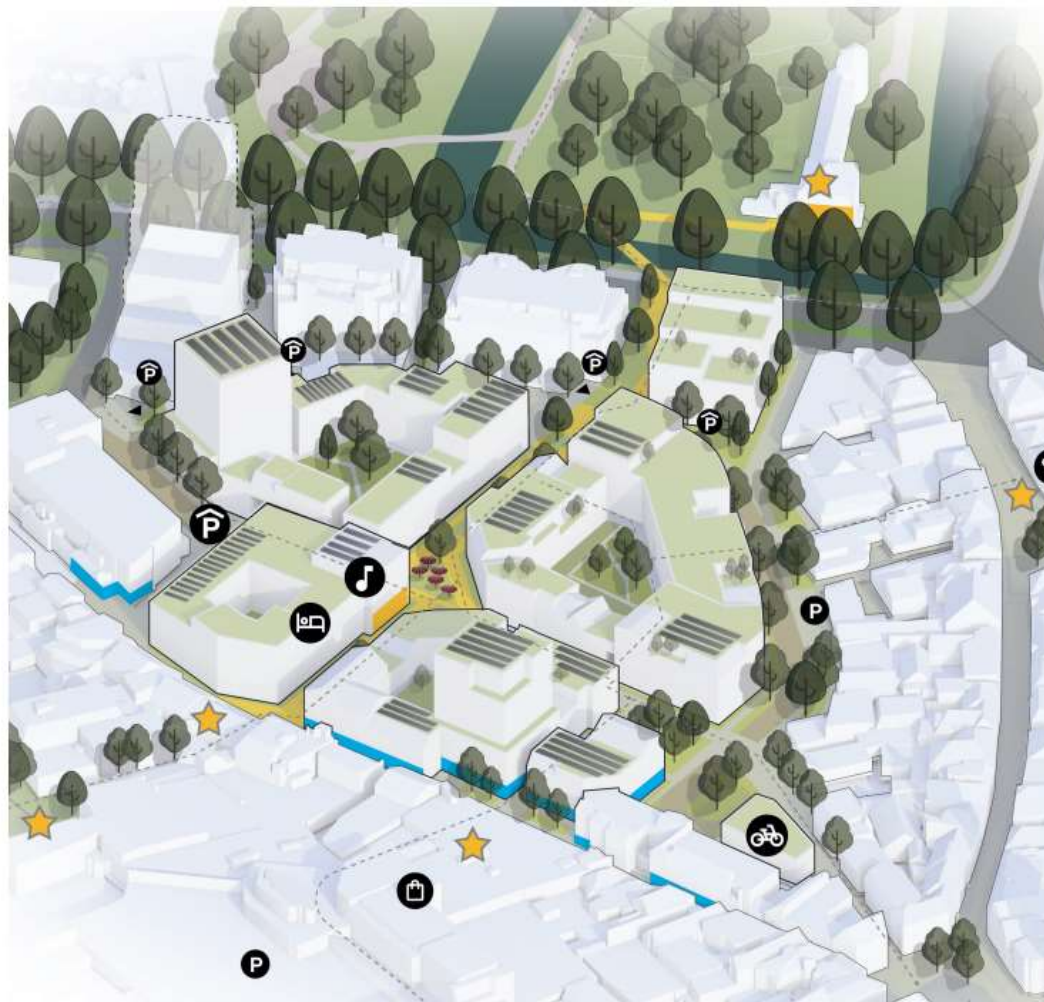
Ruimtegebruik variant A	Opp m²	%
Uitgeefbaar	14948	56%
Bebouwing	11356	43%
Verharding	10184	38%
Rijbaan	2357	9%
Voetpad	6850	26%
Verharding binnentuinen	977	4%
Groen	5069	19%
Regentuin	1769	7%
Groen overig	489	2%
Groene stoep	793	3%
Binnentuinen	2018	8%
Parkeergarage (per laag)	9000	
3 lagen		
Programma variant A	BVO m²	PP
Wonen	35846	401
Aantallen (379 app)		
Wonen politiebureau	7579	85
Aantallen (80 app)		
Bibliocenter solitair	3630	16
Zorgvoorzieningen	2160	35,5 p
Dienstverlening	240	4
Horeca	390	16
Openbaar toilet	25	
Fietsenstalling	300	



BEEKSTRAATKWARTIER

Variant B - ruimtegebruik

Ruimtegebruik variant B	Opp m²	%
Uitgeefbaar	13797	52%
Bebouwing	11013	47%
Verharding	10317	39%
Rijbaan	2357	9%
Voetpad	6850	26%
Verharding binnentuinen	1110	4%
Groen	5279	20%
Regentuin	1769	7%
Groen overig	489	2%
Groene stoep	793	3%
Binnentuinen	2228	8%
Parkeergarage (per laag)	9000	
3 lagen		
Programma variant B	BVO m²	PP
Wonen	38326	428
Aantallen (405 app)		
Bosuil poppodium	1120	77
Boutique hotel	1158	9
25 kamers	875	
3 long stay appartementen	283	
Museumopslag	858	
Zorgvoorzieningen	2160	35,5 p.
Dienstverlening	240	4
Horeca	390	16
Openbaar toilet	25	
Fietsenstalling	300	



BEEKSTRAATKWARTIER

Ruimtegebruik



Ruimtegebruik hoofdvariant	Opp m²	%
Uitgeefbaar	13919	52%
Bebouwing	12163	46%
Verharding	9859	37%
Rijbaan	2357	9%
Voetpad	6748	25%
Verharding binnentuinen	754	3%
Groen	4652	17%
Regentuin	1769	7%
Groen overig	489	2%
Groene stoep	793	3%
Binnentuinen	1601	6%
Parkeergarage (per laag)	9000	
3 lagen		

Ruimtegebruik variant A	Opp m²	%
Uitgeefbaar	14948	56%
Bebouwing	11356	43%
Verharding	10184	38%
Rijbaan	2357	9%
Voetpad	6850	26%
Verharding binnentuinen	977	4%
Groen	5069	19%
Regentuin	1769	7%
Groen overig	489	2%
Groene stoep	793	3%
Binnentuinen	2018	8%
Parkeergarage (per laag)	9000	
3 lagen		

Ruimtegebruik variant B	Opp m²	%
Uitgeefbaar	13797	52%
Bebouwing	11013	47%
Verharding	10317	39%
Rijbaan	2357	9%
Voetpad	6850	26%
Verharding binnentuinen	1110	4%
Groen	5279	20%
Regentuin	1769	7%
Groen overig	489	2%
Groene stoep	793	3%
Binnentuinen	2228	8%
Parkeergarage (per laag)	9000	
3 lagen		

BEEKSTRAATKWARTIER

Programma



Programma hoofdvariant	BVO m²	PP
Wonen	31677	354
Aantallen (335 app)		
Cultuurgebouw	10380	208
Bibliocenter	3630	16
Munttheater	6750	192 p
Zorgvoorzieningen	2160	35,5 p
Dienstverlening	240	4
Horeca	390	16
Openbaar toilet	25	
Fietsenstalling	300	

Programma variant A	BVO m²	PP
Wonen	35846	401
Aantallen (379 app)		
Wonen politiebureau	7579	85
Aantallen (80 app)		
Bibliocenter solitair	3630	16
Zorgvoorzieningen	2160	35,5 p
Dienstverlening	240	4
Horeca	390	16
Openbaar toilet	25	
Fietsenstalling	300	

Programma variant B	BVO m²	PP
Wonen	38326	428
Aantallen (400 app)		
Bosuil poppodium	1120	77
Boutique hotel	1158	9
25 kamers	875	
3 long stay appartementen	283	
Museumopslag	858	
Zorgvoorzieningen	2160	35,5 p
Dienstverlening	240	4
Horeca	390	16
Openbaar toilet	25	
Fietsenstalling	300	



CB5

CULTUURHUIS

Beekstraatkwartier
een nieuw woon- en
werkgebied in
Utrecht

CB5 44

Financiële analyse visie CB5

Beknopt overzicht financiële analyse Beekstraatkwartier												
19-apr-25	Stedenbouwkundige visie CB5											
Benodigde investeringen saldo NCW Grex en buiten de Grex 1-1-2025												
	Binnen de GREX		Buiten de GREX									
	Woonprogramma en niet woonprogramma (commercieel en maatschappelijk)	Parkeergarage	Bibliocenter	Munttheater	Poppodium	Museumdepot	Openbaar toilet	Fietsenstalling	Totaalkosten	Was in haalbaarheidsonderzoek		
	Was € 38.500.000	Was € 13.000.000	Was € 12.000.000	Was € 20.000.000								
Hoofdvariant	€ 16.000.000	€ 18.000.000	€ 12.570.000	€ 36.520.000	€ -	€ -	€ 40.000	€ 510.000	€ 83.640.000	€ 83.900.000	scenario 3C	
Variant A	€ 12.800.000	€ 18.000.000	€ 12.570.000	€ -	€ -	€ -	€ 40.000	€ 510.000	€ 43.920.000	€ 57.000.000	scenario 3B	
Variant B	€ 8.260.000	€ 18.000.000	€ -	€ -	€ 4.530.000	€ 3.600.000	€ 40.000	€ 510.000	€ 34.940.000		n.v.t.	

Einde



Vergelijk Inbo – CB5

Beknopt overzicht financiële analyse Beekstraatkwartier						
19-apr-25	Vegelijking stedenbouwkundige visie Inbo - CB5					
	verwervingen, sloopkosten, bouwrijp/woonrijp, wonen, etc. theater, bieb, parkeergarage					
	Binnen de grex Inbo	Binnen de grex CB5	Buiten de grex Inbo	Buiten de grex CB5	Totaal Inbo	Totaal CB5
Hoofdvariant	€ 24.200.000	€ 16.000.000	€ 68.150.000	€ 67.640.000	€ 92.350.000	€ 83.640.000
Variant A	€ 20.900.000	€ 12.800.000	€ 30.040.000	€ 31.120.000	€ 50.940.000	€ 43.920.000
Variant B	€ 18.500.000	€ 8.260.000	€ 24.760.000	€ 26.680.000	€ 43.260.000	€ 34.940.000