



Beekstraatkwartier

Concept verdiepingsonderzoek
haalbaarheid scenario sloop en
nieuwbouw

Ten behoeve van tussenbesluit juni 2025
14 mei 2025

Inhoudsopgave

Beekstraatkwartier	1
Inhoudsopgave	2
1. Samenvatting	3
2. Inleiding	5
3. Aandachtspunten en activiteiten vanuit haalbaarheidsonderzoek	8
4. Concept programma van de varianten	9
5. Stedenbouwkundige visies	18
6. Financiële analyse	31
7. Participatie	38
8. Benodigde kredieten en dekking	39
9. SWOT-analyse	41
10. Beoordelingsmatrix varianten	69
11. Conclusies en advies	74
12. Vervolg/hoe verder?	77
13. Planning op hoofdlijnen	79
14. Bijlagen	80

1. Samenvatting

De gemeente Weert wil het gebied Beekstraatkwartier ontwikkelen voor een toekomstbestendige functie die bijdraagt aan de versterking van de binnenstad. De uitkomsten van de Strategische visie en de Omgevingsvisie vormen daarvoor mede de basis. Er is in 2022 een functie- en behoefteonderzoek uitgevoerd naar de kansen voor de binnenstad en de wijze waarop de binnenstad het beste kan worden versterkt. In 2023 en 2024 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarbij enkele scenario's zijn onderzocht. Op 3 oktober 2024 heeft de gemeenteraad in principe gekozen voor het scenario van sloop en nieuwbouw.

Verdiepingsonderzoek en definitief besluit invulling Beekstraatkwartier

Na besluitvorming door de raad is gestart met het verdiepingsonderzoek voor het scenario van sloop en nieuwbouw. Doel van het verdiepingsonderzoek is te komen tot een definitieve keuze voor de invulling van het gebied in december 2025.

Concept verdiepingsonderzoek en tussenbesluit gemeenteraad

Onderhavig document betreft het concept verdiepingsonderzoek. Doel van dit concept verdiepingsonderzoek is te komen tot een 'tussenbesluit' door de raad in juni 2025. Met dit tussenbesluit geeft de raad richting aan de invulling van het Beekstraatkwartier binnen het scenario van sloop en nieuwbouw. Daarmee wordt de onderzoeksruimte ingekaderd en kan gericht worden toegewerkt naar een definitief besluit over de invulling van het gebied. Via dit tussenbesluit geeft de raad in principe aan, welke varianten en bijbehorende programma's moeten worden onderzocht, om te komen tot een definitief besluit. Tevens geeft de raad met het maken van een fundamentele principekeuze uit twee stedenbouwkundige visies aan, hoe zij het gebied stedenbouwkundig ingevuld wil zien. De uitwerking en het vertalen van de opgaven volgen in het proces van het opmaken van een stedenbouwkundig plan. Een indicatieve financiële doorrekening van de varianten per visie helpt bij het maken van deze keuzes.

Uitgevoerde werkzaamheden

Concept programma

Er is een concept programma opgesteld voor 3 varianten. Deze 3 varianten omvatten op hoofdlijnen de volgende functies:

Concept programma scenario sloop en nieuwbouw			
Variant	Hoofdvariant	Variant A	Variant B
Functies			
Wonen	x	x	x
Cultuurgebouw	x		
<i>Bibliotheek</i>			
<i>Theater</i>			
Bibliotheek		x	
<i>solitair</i>			
Cultuur overig			x
<i>Poppodium</i>			
Zorgvoorzieningen	x	x	x
<i>1e lijn zorg</i>			
<i>recreatie ouderen</i>			
Dienstverlening	x	x	x
Horeca	x	x	x
Boutique hotel			x
Statisch museumdepot			x
Openbaar toilet	x	x	x
Parkeren	x	x	x
<i>auto</i>			
<i>fiets</i>			
(semi-)openbare ruimte	x	x	x

Om dit programma definitief te maken dienen nog enkele onderzoeken te worden uitgevoerd:

- Verkenning strategische voorzieningen: de toekomst van theater en bibliotheek.
- Verdieping op parkeren.

De uitkomsten van deze onderzoeken worden meegenomen in het definitieve programma dat eind 2025 wordt voorgelegd aan de raad.

Stedenbouwkundige visie

Op basis van het concept programma hebben twee stedenbouwkundige bureaus afzonderlijk van elkaar een stedenbouwkundige visie gemaakt.

Financiële doorrekening

Op basis van het concept programma en de stedenbouwkundige visies zijn financiële doorrekeningen gemaakt van de varianten.

Beoordeling varianten

In dit concept verdiepingsonderzoek zijn de onderzochte varianten beoordeeld via een SWOT-analyse. Daarbij is dezelfde werkwijze gehanteerd als in het haalbaarheidsonderzoek. De kaders en uitgangspunten zoals opgenomen in de bestuursopdracht, de strategische visie, de Omgevingsvisie en het functie- en behoefteonderzoek zijn daarbij wederom gebruikt. De stedenbouwkundige visies van zowel Inbo als CB5 laten een sterke invulling van het gebied zien. De visie van CB5 scoort echter het beste. Dit met name op de aspecten: ruimtelijk/stedenbouwkundig (samenhang met de omgeving/doorwaadbaarheid, cultuurhistorische context, aansluiting bestaande morfologie) financiën (t.g.v. meer woningen).

Principekeuze concept programma en stedenbouwkundige visie

De keuze die nu voorligt gaat over het concept programma en los daarvan over de stedenbouwkundige visie.

- Concept programma
Met het concept programma voor 3 varianten is het mogelijk om verschillende combinaties van functies te onderzoeken. Bij alle varianten is getracht om voldoende diversiteit aan te brengen waarmee de gewenste functiemix wordt gegarandeerd.
- Stedenbouwkundige visie
De stedenbouwkundige visie van CB5 komt als beste naar voren uit de SWOT-analyse.

Principekeuze financiële doorrekening

Uit de indicatieve financiële doorrekening blijkt dat bij alle varianten en bij iedere visie sprake is van hoge kosten. Zelfs bij de goedkoopste variant is sprake van grote tekorten. Dit is variant B van stedenbouwkundig bureau CB5. De beschikbaarheid van middelen om deze tekorten te dekken is bij alle varianten een knelpunt. In de fase na het tussenbesluit wordt nader bekeken hoe deze tekorten kunnen worden gedekt. Mogelijk zijn in de visie van CB5 nog optimalisaties mogelijk waardoor de tekorten kunnen worden teruggebracht.

Voor projectonderdelen die in een grondexploitatie thuishoren zoals grondkosten, bouw- en woonrijp maken, opstalexploitatie van woningen, etc. moet bij het openen van een grondexploitatie een voorziening op eindwaarde getroffen worden. Voor andere onderdelen zoals de realisatie/renovatie van een parkeergarage en de realisatie van een theater en een bibliotheek moeten investeringskredieten beschikbaar worden gesteld.

Advies

Geadviseerd wordt om het concept programma te gebruiken voor de te onderzoeken 3 varianten en daarbij uit te gaan van de stedenbouwkundige visie van CB5.

2. Inleiding

Deze rapportage omvat het 'Concept verdiepingsonderzoek haalbaarheid scenario sloop en nieuwbouw' ten behoeve van een door de raad te nemen 'tussenbesluit' in juni 2025. Met dit tussenbesluit geeft de raad richting aan de uitwerking van scenario 3, sloop en nieuwbouw, onderdeel van het in 2023 en 2024 uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek. Dit tussenbesluit gaat voornamelijk over de concept programmering voor 3 varianten en stedenbouwkundige invulling op visie niveau. Ook wordt een indicatie gegeven over de tekorten per variant en visie. Na dit tussenbesluit wordt het verdiepingsonderzoek definitief gemaakt om te komen tot een definitief besluit over de invulling van het gebied in december 2025.

In deze rapportage is gebruikt gemaakt van de volgende termen:

- Voorlopig programma van eisen > t.b.v. haalbaarheidsonderzoek 4 scenario's
- Haalbaarheidsonderzoek > t.b.v. principekeuze d.d. 3 oktober 2024
- Concept programma > t.b.v. concept verdiepingsonderzoek
- Concept verdiepingsonderzoek > t.b.v. tussenbesluit juni 2025
- Definitief programma > t.b.v. definitief verdiepingsonderzoek
- Definitief verdiepingsonderzoek > t.b.v. definitief besluit december 2025

Het project Beekstraatkwartier dateert al van omstreeks 2008, na besluitvorming over de bouw van een nieuw gemeentehuis. Het is destijds niet gelukt om te komen tot een structurele invulling van het gebied. De toenmalige economische crisis was daar debet aan. Om verloedering van het gebied rondom het voormalige stadhuis door leegstand tegen te gaan, is gezocht naar een tijdelijke invulling van het gebouw. Er zijn diverse scenario's onderzocht en uiteindelijk heeft de gemeenteraad besloten om een exploitatieovereenkomst te sluiten met Cwartier. Sinds 1 maart 2015 exploiteert Cwartier het gebouw en verhuurt ruimtes aan een diversiteit van ondernemers als een soort broedplaats c.q. verzamelgebouw. De overeenkomst met Cwartier liep af op 1 maart 2025, maar is onlangs verlengd met maximaal 5 jaar. De slechte onderhoudstoestand van het gebouw maakt het noodzakelijk om te komen tot een structurele invulling van het gebied Beekstraatkwartier. Dat geldt ook voor de kansen die de invulling van het gebied biedt om de binnenstad te versterken. De begrenzing van dit gebied is nog niet exact bepaald.

Bestuursopdracht

Op 13 juli 2022 heeft de gemeenteraad de bestuursopdracht Beekstraatkwartier vastgesteld. De bestuursopdracht beschrijft het proces om te komen tot een structurele invulling van het Beekstraatkwartier. Onderdeel van dit proces was het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek. Het is goed dat de raad nu een tussenbesluit neemt om verder richting te geven. Dit in lijn met de bestuursopdracht.

Haalbaarheidsonderzoek

Het haalbaarheidsonderzoek is in 2024 afgerond. Er zijn 4 scenario's op hoofdlijnen onderzocht:

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 (hiervan zijn 3 scenario's onderzocht 3A, 3B en 3C).
4. Dan wel een combinatie van deze 3 scenario's.

Er is getracht alle scenario's zo integraal mogelijk en gelijkwaardig te beoordelen. Er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Onder andere op basis van deze onderzoeken is een voorlopig programma van eisen opgesteld. Tevens zijn ruimtelijke impressies gemaakt om een beeld te krijgen bij de bouwmassa's die stedenbouwkundig verantwoord kunnen worden gerealiseerd in het gebied. Er heeft een indicatieve financiële doorrekening plaatsgevonden van alle scenario's.

Ook is gekeken naar de mogelijkheden van hergebruik van vrijkomende gebouwen, gelegen buiten het Beekstraatkwartier als gevolg van verplaatsing van de daarin nu gehuisveste functies naar het Beekstraatkwartier. Tijdens dit proces is steeds aansluiting gezocht bij het traject van de Omgevingsvisie die inmiddels is vastgesteld. De invulling van het Beekstraatkwartier dient immers aan te sluiten bij deze visie. Er heeft een participatieproces plaatsgevonden.

Na afronding van alle deelonderzoeken en financiële doorrekeningen, zijn alle scenario's zo objectief mogelijk beoordeeld. Op basis van deze beoordeling zijn conclusies getrokken en is een advies tot stand gekomen. Daarna heeft de gemeenteraad een principekeuze gemaakt voor de invulling van het Beekstraatkwartier.

Principekeuze gemeenteraad

De gemeenteraad heeft op 3 oktober 2024 in principe gekozen voor scenario 3 (sloop en nieuwbouw) en besloten dit scenario verder uit te werken en te optimaliseren alvorens over te gaan tot een definitief besluit over de invulling van het gebied. Scenario's van sloop en nieuwbouw dragen het meeste bij aan de versterking van de binnenstad. Een groot aantal elementen dat wordt bereikt bij sloop en nieuwbouw draagt bij aan de gewenste versterking van de binnenstad, onder andere:

- Toekomstbestendige functiemix (marktpotentie, multifunctionaliteit).
- Flexibiliteit (transformeerbaar).
- Ruimtelijk-stedenbouwkundige verbeteringen (ruimtelijke samenhang met omgeving, doorwaadbaarheid, duurzaamheidsaspecten, beleving van de stad op ooghoogte).

De varianten van scenario 3 scoren het beste in het haalbaarheidsonderzoek. Met deze varianten zijn ook de grootste tekorten gemoeid. Voor een belangrijk deel wordt dit veroorzaakt door de hoge kosten voor een bibliotheek en theater. Toekomstige investeringen in deze voorzieningen zijn echter naar verwachting altijd noodzakelijk, mede gelet op het groeiende inwoneraantal van Weert. De raad heeft in principe gekozen voor scenario 3 in algemene zin en niet voor 3A, B of C. Daarmee ontstaat binnen dit scenario de meeste onderzoeksruimte in onderhavige projectfase, het concept verdiepingsonderzoek. Onderzoeksruimte, flexibiliteit om optimalisaties door te voeren om daarmee de haalbaarheid te vergroten. Daarbij moet gedacht worden aan meer woningen, minder parkeerplaatsen, andere inrichting van openbare ruimte of elders huisvesten van functies die in het haalbaarheidsonderzoek nog beoogd waren in het Beekstraatkwartier. Dit alles met inachtneming van de gewenste functiemix in het gebied.

Op 3 oktober 2024 heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen. De raad was van mening dat naast de in het haalbaarheidsonderzoek onderzochte functies zoals wonen, bibliotheek en theater, er meerdere functies passend voor Weert kunnen zijn die kunnen bijdragen aan de dynamiek van de binnenstad. Met dit aangenomen amendement luidt het besluit van de gemeenteraad van 3 oktober 2024 als volgt:

'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'.

Naar aanleiding van het amendement is in variant B een aantal andere functies toegevoegd. Hiervoor wordt verwezen naar **hoofdstuk 4**.

Concept verdiepingsonderzoek

In onderhavige projectfase is gewerkt aan het vervolg op het haalbaarheidsonderzoek, een verdere uitwerking van scenario 3. Deze rapportage is bedoeld voor het nemen van een 'tussenbesluit' door de raad in juni 2025. In de afgelopen periode zijn vooral de volgende aspecten aan de orde geweest ten behoeve van het nemen van het tussenbesluit:

- Opstellen concept programma voor het scenario sloop en nieuwbouw voor 3 varianten. Hiervoor wordt verwezen naar **hoofdstuk 4** 'Voorlopig programma van de varianten'.

- Opstellen van stedenbouwkundige visies voor deze 3 varianten door 2 stedenbouwkundige bureaus afzonderlijk.
- Indicatieve doorrekening van deze varianten.

Het tussenbesluit van de raad behelst:

- Vaststellen concept programma voor scenario sloop en nieuwbouw voor 3 varianten.
- De principekeuze voor één van de stedenbouwkundige visies voor 3 varianten (dus de keuze voor de visie van één bureau).

De indicatieve doorrekening helpt bij het nemen van een besluit. Nadat dit tussenbesluit is genomen, wordt het verdiepingsonderzoek definitief gemaakt, om in december 2025 te komen tot een definitief besluit over de invulling van het gebied.

Door het opstellen van stedenbouwkundige visies wordt nader inzicht gegeven in de stedenbouwkundige invullingen die mogelijk zijn voor het gebied. Daarbij is aan drie bureaus gevraagd om een visie op te stellen. Twee bureaus hebben de opdracht aanvaard. Door meerdere bureaus een visie te laten maken ontstaat een breder inzicht in de mogelijkheden die het gebied te bieden heeft en valt er wat te kiezen. De creativiteit van ontwerpers wordt daarmee maximaal opgezocht en er ontstaat concurrentie tussen bureaus.

Daarnaast geven de visies input voor het definitief programma. Met name als het gaat over het woningbouwprogramma. Het programma wonen is immers niet in absolute aantallen beschreven, maar enkel in gewenste woningcategorieën en de procentuele verdeling daarvan. Bureaus hebben de opdracht gekregen om het aantal woningen te maximeren, passend binnen de stedenbouwkundige mogelijkheden. Wonen is de belangrijkste functie die opbrengsten genereert. Hoe meer woningen des te kleiner de tekorten.

Naast de stedenbouwkundige visies voor de 3 varianten, wordt door de bureaus ook inzicht gegeven in de beoogde beeldkwaliteit. Daarvoor zijn referentiebeelden bijgevoegd.

Terugvaloptie

Tijdens de raadsvergadering van 3 oktober 2024 is door enkele raadsleden de zorg uitgesproken dat bij de principekeuze voor sloop en nieuwbouw de keuze voor de scenario's van renovatie van bestaand vastgoed niet meer mogelijk is. Dat is niet het geval. Dit concept verdiepingsonderzoek biedt een beter inzicht in het scenario van sloop en nieuwbouw dan in het haalbaarheidsonderzoek, maar sluit een andere keuze niet uit. Uiteindelijk biedt het definitieve verdiepingsonderzoek dat in december ter besluitvorming aan de raad wordt voorgelegd naar verwachting voldoende inzicht om te kiezen voor sloop en nieuwbouw. Het wordt dan ook aanbevolen om pas dan die keuze te maken. Wordt niet gekozen voor sloop en nieuwbouw, dan komen de renovatiescenario's weer in beeld.

3. Aandachtspunten en activiteiten vanuit haalbaarheidsonderzoek

In het haalbaarheidsonderzoek is in **hoofdstuk 15** inzicht gegeven in de aandachtspunten en de activiteiten die na de principekeuze van de raad aan de orde zijn:

- Opstellen definitief programma van eisen.
- Opstellen stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan.
- Opstellen financiële onderbouwing.
- Inventariseren c.q. aanmelden voor subsidieregelingen. In het recente verleden was sprake van de regeling "Impulsaanpak Winkelgebieden". Deze regeling is inmiddels beëindigd, maar naar verwachting komen er nieuwe regelingen beschikbaar. Verder is Weert met vijf andere Limburgse steden bezig om aangewezen te worden als grootschalige woningbouwlocatie. Dit om in aanmerking te komen voor gelden die versnelling mogelijk maken.
- Het beoordelen en eventueel verwerken van de aandachtspunten vanuit participatie, zoals:
 - Risico op "donkere" Beekstraat bij optopping volgens scenario 2.
 - Doorsteek vanuit Hoogstraat/Oelemarkt richting Beekstraatkwartier.
 - Gevolgen zoninval bestaande appartementen door woontoren Rabobank.
- Het beoordelen en verwerken van de aandachtspunten vanuit de second opinion en aangeven hoe hiermee in deze rapportage is omgegaan, zoals:
 - Cultuurhistorisch onderzoek om te komen tot passende stedenbouwkundige invulling.
 - Inpassing theater in de brede stedelijke context.
- Het beoordelen en verwerken van de aandachtspunten vanuit financiële analyse, zoals:
 - Verdieping op rendabeler en maatschappelijk verantwoord woonprogramma.
 - Idem overige functies.
 - Verdieping op BTW-aspecten.
 - Huisvesting museumopslag.
 - Tijdelijke parkeervoorziening.
- Het beoordelen en verwerken van aspecten vanuit de nog op te stellen cultuurvisie.
- Het beoordelen en verwerken van aspecten vanuit de nog op te stellen parkeervisie.
- Het beoordelen en verwerken van aandachtspunten vanuit bouwkundige en andere onderzoeken.
- Onderzoek naar positionering verzamelgebouw c.q. broedplaats, gewenste omvang en eventuele nieuwe locatie.
- Uitvoeren van mobiliteitsonderzoek en verkeersluw maken c.q. herinrichting Kasteelsingel in relatie tot bereikbaarheid van het plangebied Beekstraatkwartier.
- Het voeren van overleg met (woning)eigenaren van panden in het Beekstraatkwartier.
- Het opvolgen van participatie middels het instellen van een overlegorgaan in de vorm van bijvoorbeeld een klankbordgroep. Maar ook door het actueel houden van de website.
- Het voeren van overleg met Cwartier over het verlengen van de exploitatieovereenkomst voor het voormalige stadhuis.

Deels komen deze aspecten terug in deze rapportage van het concept verdiepingsonderzoek. Een aantal aspecten komt pas terug in het definitieve verdiepingsonderzoek dat wordt opgesteld ten behoeve van het definitieve besluit in december 2025.

Aspecten die een afzonderlijk traject volgen buiten het project Beekstraatkwartier zijn:

- Onderzoek naar positionering verzamelgebouw c.q. broedplaats, gewenste omvang en eventuele nieuwe locatie. Een broedplaats maakt geen deel uit van het programma van de varianten binnen het scenario van sloop en nieuwbouw.
- Uitvoeren van mobiliteitsonderzoek en verkeersluw maken c.q. herinrichting Kasteelsingel in relatie tot bereikbaarheid van het plangebied Beekstraatkwartier.
- Situering kermis in het geval definitief gekozen wordt voor sloop en nieuwbouw.

4. Concept programma van de varianten

Het vaststellen van een definitief programma door de raad, waaronder functies en programmering, is onderdeel van de huidige projectfase, het verdiepingsonderzoek. Het programma is nu nog niet definitief. Toch is het gewenst om via een door de raad in juni 2025 te nemen tussenbesluit, het project verder in te kaderen. Daarom is op een aantal onderdelen van het programma, een zo goed mogelijke inschatting gemaakt. Het gaat dan bijvoorbeeld over culturele functies die in het programma zijn opgenomen, theater, bibliotheek maar ook over parkeren.

Het concept programma van de varianten vormt een tussenproduct binnen de definitiefase van het project Beekstraatkwartier en is daarmee uitgangspunt voor het uitvoeren van het verdiepingsonderzoek zoals bedoeld in het in 2024 uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek ("Beekstraatkwartier, Haalbaarheidsonderzoek d.d. 14 augustus 2024"). Zoals aangegeven zal het programma op onderdelen nog worden aangescherpt (cultuur, parkeren). Daarom wordt nu gesproken van een concept programma. Met dit concept programma voor de verschillende varianten zijn de verschillende combinaties van functies in beeld gebracht voor zover dat in deze fase van het project mogelijk en noodzakelijk is. Voldoende concreet om de verschillende varianten met elkaar te vergelijken en conclusies te kunnen trekken. Andere combinaties van functies dan nu opgenomen behoren nog steeds tot de mogelijkheden.

Het concept programma vormt een goed vertrekpunt om te komen tot een definitief programma. Op basis van dit concept programma zijn stedenbouwkundige visies opgesteld en heeft een indicatieve financiële doorrekening plaatsgevonden. De 3 varianten binnen het scenario van sloop en nieuwbouw omvatten op hoofdlijnen:

- **Hoofdvariant:** theater, bibliotheek (gecombineerd in een cultuurgebouw), woningen, 1^e lijn zorgvoorzieningen, recreatievoorzieningen voor ouderen, dienstverlening, horeca, parkeren, openbaar toilet, openbare ruimte.
- **Variant A:** bibliotheek, woningen, 1^e lijn zorgvoorzieningen, recreatievoorzieningen voor ouderen, dienstverlening, horeca, parkeren, openbaar toilet, openbare ruimte.
- **Variant B:** woningen, 1^e lijn zorgvoorzieningen, boutique hotel/service appartementen, poppodium, statisch museumdepot, recreatievoorziening voor ouderen, dienstverlening, horeca, parkeren, openbaar toilet, openbare ruimte.

Naar aanleiding van het door de raad op 3 oktober 2024 aangenomen amendement, om ook naar andere dragende functies te kijken, zijn de bij variant B onderstreepte functies toegevoegd.

In de programma's is onder andere voortgeborduurd op het in 2022 door de STEC Groep uitgevoerde functie- en behoefteonderzoek. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in een rapport met als titel "Toekomstbestendig programma voor de binnenstad van Weert". De resultaten uit dit onderzoek zijn op hoofdlijnen opgenomen in de door gemeenteraad in juli 2022 vastgestelde bestuursopdracht voor het Beekstraatkwartier.

Door STEC zijn voor de binnenstad de (economische) kansen van de functies detailhandel, horeca, leisure en ontspanning, diensten en ambachten, cultuur, maatschappelijke voorzieningen, zorg/welzijn en wonen onderzocht. Daarbij is steeds specifiek aandacht besteed aan de kansen voor het Beekstraatkwartier. Korthedshalve wordt nu volstaan met verwijzing naar dit onderzoek.

Cultuurfuncties in het Beekstraatkwartier

Bibliotheek

Aanvullend op het door STEC in 2022 uitgevoerde functie- en behoefteonderzoek is in opdracht van het Bibliocenter in 2023 een visie op hoofdlijnen gemaakt (onderzoek Berenschot 'Een visie op hoofdlijnen d.d. oktober 2023'). Deze visie is als bijlage bij het haalbaarheidsonderzoek gevoegd. De visie onderbouwt het belang van een bibliotheek voor de binnenstad. De binnenstad heeft baat bij aantrekkingskracht voor inwoners en bezoekers. Een bibliotheek kan daar een

belangrijke rol in vervullen, een bibliotheek trekt veel mensen aan. Van deze bezoekers heeft de rest van de binnenstad, waaronder lokale ondernemers, profijt. Zeker als de bibliotheek op een centrale plek in de stad is gelegen. De visie geeft echter geen antwoord op de vraag wat de omvang deze bibliotheek dan concreet moet zijn.

Er loopt momenteel een nader onderzoek naar de toekomst van de cultuurfuncties theater en bibliotheek, 'verkenning strategische voorzieningen'. In de ruimtelijke ontwikkelingsstrategie is vastgelegd dat Weert gaat groeien met 4.600 woningen tot 2040. De vraag is welke voorzieningen passen bij de stad die Weert in de toekomst wil zijn.

In de volgende fase van het verdiepingsonderzoek, ten behoeve van de definitieve besluitvorming over het Beekstraatkwartier door de raad in december 2025, worden de uitkomsten van dit onderzoek, die in juni 2025 worden verwacht, meegenomen.

In het concept programma voor het concept verdiepingsonderzoek is een aanname gedaan. Daarbij is uitgegaan van de huidige omvang van het Bibliocenter +20%. Dit vanwege de te verwachten groei van het inwoneraantal van 50.000 naar 60.000 inwoners zoals aangegeven in de Omgevingsvisie. Zodra de cijfers in juni 2025 meer concreet zijn, vindt zo nodig bijstelling plaats van de stedenbouwkundige visie en de financiële doorrekening.

Theater

Hetzelfde geldt min of meer ook voor het theater (zie onder andere onderzoek Berenschot 'Toekomstvisie theater d.d. februari 2024'). Ook hier geldt dat een theater bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Ook hier geldt dat de visie geen antwoord geeft op de vraag hoe groot een theater voor Weert zou moeten zijn. Daarom is ook hiervoor bovengenoemde onderzoeksopdracht uitgezet om duidelijkheid te krijgen. In het concept programma voor het verdiepingsonderzoek is vooralsnog een aanname gedaan. Een omvang van een theater bestaande uit een grote zaal met 600 stoelen en een kleine zaal met 150 stoelen, wordt over het algemeen als noodzakelijk geacht om interessante producties binnen te halen en aantrekkelijk te blijven voor publiek. Als norm is 9 m² per stoel gehanteerd en op die manier is in het concept programma de omvang van het theater bepaald. Zodra de cijfers in juni 2025 meer concreet zijn vindt zo nodig bijstelling plaats van de stedenbouwkundige visie en de financiële doorrekening.

Cultuurgebouw

In het concept programma van de hoofdvariant zijn zowel de functies van de bibliotheek als het theater opgenomen. Deze functies passen bij elkaar, versterken elkaar en deze organisaties kunnen de samenwerking opzoeken. Het combineren van deze functies in één gebouw heeft meerwaarde ten opzichte van solitaire vestigingen. Een combinatie van deze functies in één gebouw, ten opzichte van het gescheiden realiseren van deze functies, heeft ook financiële voordelen. Bepaalde ruimtes kunnen door beide organisaties gebruikt worden. Zo kan de kleine zaal, die in principe bedoeld is voor het theater (maar ook gebruikt kan worden als filmhuis), ook door de bibliotheek gebruikt worden voor het geven van cursussen en presentaties. Maar ook een gezamenlijk horecavoorziening, toegang, toiletruimtes en kantoren leveren per saldo een besparing aan ruimte. Hoe groot deze besparing is moet volgen uit het onderzoek dat momenteel loopt naar de gewenste omvang van deze voorzieningen.

Poppodium

Ook deze cultuurfunctie kan bijdragen aan de versterking van de binnenstad, hoewel dit in combinatie met wonen de nodige aandacht behoeft. Deskundigen raden af om de functie onder te brengen in voornoemd cultuurgebouw. Omdat een poppodium een totaal andere doelgroep heeft. Een solitair gebouw voor deze functie ligt meer voor de hand. In het voorlopige programma van eisen dat is gemaakt voor het haalbaarheidsonderzoek, is een poppodium niet meegenomen. Naar aanleiding van het door de raad op 3 oktober 2024 aangenomen amendement, om ook te kijken naar andere dragende functies in het gebied, is voor variant B een poppodium opgenomen in het concept programma van het concept verdiepingsonderzoek.

Verdieping programma parkeren

Ook is verdieping op parkeren noodzakelijk ten behoeve van de definitieve besluitvorming in december 2025. Voor het definitieve verdiepingsonderzoek zijn met name de parkeernormen en de parkeertarieven van belang, en ook de vraag in hoeverre parkeren voor de gehele binnenstad moet worden opgelost, mede in relatie tot de parkeerbehoefte van de direct in het plangebied gelegen functies. Vanwege de ruimtelijke impact die parkeren heeft qua aantal parkeerplaatsen - hoewel het voor de stedenbouwkundige visie exacte aantal benodigde parkeerplaatsen per variant minder relevant is, omdat parkeren ondergronds is voorzien - maar vooral vanwege de financiële haalbaarheid van het realiseren van ondergrondse parkeerplaatsen. Vanwege de hoge stichtingskosten per parkeerplaats en de dekking van deze kosten. De financiële haalbaarheid van de bouw van een ondergrondse parkeervoorziening hangt voornamelijk samen met de parkeertarieven.

Voor wat betreft het benodigd aantal parkeerplaatsen is nu per variant een zo goed mogelijke inschatting gemaakt in het concept programma. Er is een bandbreedte aangehouden per variant. De stedenbouwkundige bureaus hebben op hun beurt een berekening gemaakt voor het aantal benodigde parkeerplaatsen. Met die aantallen is de indicatieve financiële doorrekening gemaakt. Voor de definitieve besluitvorming over de invulling van het Beekstraatkwartier in december 2025, wordt het daadwerkelijk benodigd aantal parkeerplaatsen op basis van het definitieve programma meegenomen in het definitieve verdiepingsonderzoek.

Ten aanzien van gebruik van de parkeergarage wordt in komende projectfases ook gekeken naar mogelijkheden van gebruik hiervan als calamiteitenruimte.

Overige functies

Wonen

Het woonprogramma is in het concept programma waarmee de stedenbouwkundige bureaus hun visie hebben gemaakt flexibel gehouden als het gaat om woningaantallen. Wel is de procentuele verdeling aangegeven per woningcategorie. Daarbij is afgeweken van de gangbare 30 – 37 – 33 procentuele verdeling in sociale huur – betaalbare koop of middenhuur – vrije sector (koop). De financiële haalbaarheid van het plan staat onder druk. Alleen de functie wonen genereert opbrengsten. Reden om de bovengrens van het aantal woningen op te zoeken, stedenbouwkundig verantwoord. Ook om vooral woningen te bouwen in de categorie die het meeste geld oplevert en vooral gewenst is in de binnenstad, voor velen de beste plek om te wonen, dicht bij voorzieningen. Maar ook omdat bij veel woningen die nu in de binnenstad worden toegevoegd, onder andere door transformatie van winkelpanden, er sprake is van relatief kleine en betaalbare appartementen. Om die reden is de verdeling 30 – 20 – 50 aangehouden.

Museumopslag

In het haalbaarheidsonderzoek is de functie museumopslag bij scenario sloop en nieuwbouw niet opgenomen in het voorlopige programma van eisen. Er is vanuit gegaan dat deze functie elders landt in een nieuw te realiseren gebouw. De kosten daarvan zijn meegenomen in het onderzoek. In het concept verdiepingsonderzoek is deze functie enkel opgenomen bij variant B en wel als statisch depot. Een depot waar in principe geen bezoekers komen, zoals bij een zichtdepot. Ook hier ten gevolge van het door de raad op 3 oktober 2024 aangenomen amendement over andere dragende functies.

Vanuit de museumorganisatie loopt momenteel een onderzoek naar de toekomst van de museumopslag waarbij op hoofdlijnen twee mogelijkheden onderzocht worden: de realisatie van een nieuw gebouw en de huur van ruimte voor opslag bij het Limburgs Depot in Sittard-Geleen. De uitkomsten hiervan worden onderdeel van het definitieve verdiepingsonderzoek.

(Semi) openbaar gebied

Voor het (nieuwe) openbaar gebied in het Beekstraatkwartier wordt uitgegaan van een hoog kwaliteitsniveau passend bij de binnenstad. In de vastgestelde omgevingsvisie Weert omschrijven we het Beekstraatkwartier als een leefomgeving met aandacht voor hittestress,

klimaatadaptatie en vooral pleintjes en straten met sfeer, gezelligheid en beleving. 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 fors kwaliteitsimpuls, waarbij naast de pleinen ook het dakenlandschap en zo mogelijk gevels, groen worden ingericht en water aandacht krijgt. Dit gebied vormt het scharnierpunt tussen het hoog dynamisch kernwinkelgebied en het historische Kasteelpark, de singels en binnenstad.

Kantoren

Tijdens de behandeling van het haalbaarheidsonderzoek in de raadsvergadering van 3 oktober 2024, is ook de kantoorfunctie van Punt Welzijn besproken. Deze kantoorfunctie was onderdeel van het voorlopige programma van eisen van het scenario sloop en nieuwbouw in het haalbaarheidsonderzoek en wel voor 1.500 m². Dit overeenkomstig het huidige kantooroppervlak van Punt Welzijn in Cwartier. Tijdens de raadsvergadering is meermaals aangegeven dat deze functie niet terug hoeft te komen in het Beekstraatkwartier. Omdat deze functie niet echt bijdraagt aan de gewenste levendigheid van de binnenstad en omdat deze functie ook elders, buiten de binnenstad, relatief eenvoudig kan worden ingevuld. Daarom is de kantoorfunctie geen onderdeel van het concept programma. De aan Punt Welzijn en de Stichting Dagopvang Weert gelieerde recreatiefuncties voor ouderen, respectievelijk Beekkwartier en De huiskamer, zijn wel opgenomen in het concept programma.

Amendement, aanvullende functies

Via het amendement is opgeroepen om onderzoek te doen naar andere dragende functie in het gebied. Vooral voor de situatie dat zowel een theater als een bibliotheek niet als functies in het Beekstraatkwartier komen (variant B) en de functie overwegend bestaat uit wonen. Van de gewenste functiemix is dan geen sprake.

Er lag al een functie- en behoefteonderzoek van STEC waarbij in de volle breedte is gekeken naar de functies waaraan behoefte is en welke bijdragen aan de gewenste levendigheid en aantrekkelijkheid van de binnenstad. Het was daarom niet eenvoudig om andere functies te benoemen. Een aantal functies is de revue gepasseerd:

- Bioscoop: er is navraag gedaan bij de exploitant van de bioscoop in de Beekstraat. Daar bleek geen interesse te bestaan voor een nieuwe bioscoop in het Beekstraatkwartier. Mede op advies van het onderzoeksbureau dat zich momenteel bezighoudt met de toekomst van cultuurvoorzieningen, is een filmhuis opgenomen als onderdeel van het cultuurgebouw. Een functie die nu is ondergebracht in de bestaande bioscoop.
- Poppodium: dit is een functie die bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Een poppodium brengt reuring met zich mee, zowel vóór als na concerten. Gewenste reuring die de horeca in de stad ten goede komt. Het poppodium is opgenomen bij variant B.
- Leisure: uit het STEC-onderzoek blijkt dat hiervoor in de binnenstad marktruimte aanwezig is. Gelet op de beoogde invulling van de Poort van Limburg met deze functie, is daarmee de marktruimte voor een belangrijk deel ingevuld.
- Boutique hotel en service appartementen: op het gebied van zakelijk toerisme heeft Weert weinig te bieden. Voor Weert liggen hier nog kansen. Zeker omdat Weert een aantrekkelijke compacte binnenstad heeft met een gevarieerd aanbod aan gezellige eetgeleges, winkels en vermaak. Denk bij vermaak aan recreatieve functies als Gotcha Cinema, Munttheater, Museum W, theatercafé De Huiskamer, Fair Play Casino en binnenkort een entertainment center in de Poort van Limburg. Dit alles gelegen op loopafstand in een historische omgeving: Martinuskerk, Museum W, Kasteelpark, de Oude Munt en Klooster Birgittinessen. Voor een zakelijke toerist zijn dergelijke voorzieningen dicht bij elkaar een pré.
 - Een boutique hotel heeft een luxueuze, eigenzinnige maar ook intieme sfeer. Boutique hotels zijn kleinschalig en horen vaak niet tot een hotelketen. Doordat

een boutique hotel kleinschalig is, kan het hotel maximale aandacht geven aan haar gasten.

- o Service appartementen (aparthotel) bieden een unieke mix van de ruimte van een appartement en de gemakken van hotelvoorzieningen. Indien men het fijner vindt om wat meer ruimte te hebben, af en toe zelf wil koken en daarbij wil profiteren van hotelservices zoals schoonmaak, beddengoed, handdoeken en roomservice, dan is een aparthotel ideaal.

De realisatie van een boutique hotel en/of service appartementen als onderdeel van het Beekstraatkwartier zou goed passen in het straatbeeld van Weert en komt tegemoet aan de veranderende behoeften van de hedendaagse (zakelijke) reiziger, meer ruimte, comfort en service. Beide functies zijn opgenomen in het programma van variant B.

(Tijdelijke) verplaatsing van functies

Met de (tijdelijke) verplaatsing van functies zijn kosten gemoeid. Het gaat dan om 'gemeentelijke' functies die nu aanwezig in het plangebied, zoals de museumopslag, parkeren, Beeckwartier en De huiskamer. Deze tijdelijke kosten zijn meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek. Zoals aangegeven loopt voor de museumopslag een separaat onderzoek. Beeckwartier en De huiskamer moeten in de realisatiefase tijdelijk verplaatsen naar een andere locatie en daarna weer terugkomen in het Beekstraatkwartier. Om de huidige 525 parkeerplaatsen in het plangebied op te vangen tijdens de realisatiefase, zijn in het haalbaarheidsonderzoek de kosten meegenomen van de aanleg van een tijdelijke parkeervoorziening op een nader te bepalen locatie aan de rand van de stad. In het concept verdiepingsonderzoek wordt ervan uitgegaan dat deze tijdelijke parkeervoorziening niet nodig is. Bovendien is hiervoor ook niet direct ruimte beschikbaar. Er wordt nu vanuit gegaan dat deze parkeerbehoefte tijdelijk kan worden opgevangen in bestaande (gemeentelijke) parkeervoorzieningen.

Transformatie vrijkomende panden

Wanneer het theater en de bibliotheek verplaatst worden naar het Beekstraatkwartier, komen twee panden beschikbaar voor andere functies. In het haalbaarheidsonderzoek is voor deze gebouwen uitgegaan van woningbouw. Ook voor het concept verdiepingsonderzoek is dit het uitgangspunt. Dat neemt niet weg dat in de toekomst hier ook andere functies kunnen landen. In alle gevallen is transformatie van deze gebouwen naar andere functies een kostbare aangelegenheid.

Herinrichting Kasteelsingel

De kosten van de herinrichting van de Kasteelsingel zijn in het haalbaarheidsonderzoek meegenomen. In het concept verdiepingsonderzoek is dit niet langer het geval, omdat dit buiten het projectgebied valt. Deze herinrichting is gewenst, maar wordt los gezien van de ontwikkeling van het Beekstraatkwartier.

Concept programma

Onderstaand concept programma is gebruikt voor het opstellen van de stedenbouwkundige visies. Een meer gedetailleerd concept programma is bijgevoegd als **bijlage 1**. Na besluitvorming door de raad in juni 2025 over het concept programma en over de stedenbouwkundige visie voor de 3 varianten, wordt dit programma definitief gemaakt, onder andere op basis van nieuwe gegevens voor de cultuurvoorzieningen en parkeren.

Beekstraatkwartier Projectfase 2							
20-feb-25							
Concept programma scenario sloop en nieuwbouw							
T.b.v. concept verdiepingsonderzoek							
Variant							
Functie	Specificatie	Hoofdvariant	Sub variant A	Sub variant B	GBO (m²)	VVO (m²)	BVO (m²)
Wonen, incl. toren Rabobank	aantallen	x	x	x			
incl zorgwoningen	flexibel						
Appartementen							
30% sociale huur							
PMC7 - 15%					50-65		
PMC8 - 15%					65-80		
20% betaalbare koop of middenhuur							
PMC7 - 17%					50-65		
PMC8 - 20%					65-80		
50% vrije sector (koop)							
PMC9 - 15%					80-95		
PMC10 - 18%					>95		
Cultuurgebouw		x				8050	10380
Bibliocenter		x				3025	3630
bibliotheek, WeertFM, erfgoedcluster etc.							
filmhuis, cursussen, debatten, presentaties, ateliers etc.							
kantoor en opslag, vergader ruimte etc.							
toegang							
toiletten							
Munttheater		x					
grote zaal (podium), kaphoogte 17 meter	600 stoelen					5025	6750
kleine zaal (vlakke vloer), multifunctioneel	150 stoelen						
foyer met horeca							
repetitieruimte (hoog)							
diverse repetitieruimtes							
kantoor- en vergader ruimte							
opslagruimtes							
kleedruimten							
artiestenfoyer							
toiletten							
toegang en gaderobe							
loadingdock							
Cultuur overig				x			
Bioscoop				n.v.t.			
Bosuil-poppodium				x		1000	1120
Bibliocenter solitair			x			3025	3630
bibliotheek, WeertFM, erfgoedcluster etc.						1680	2016
cursussen, debatten, presentaties, ateliers etc.						340	408
kantoor en opslag, vergader ruimte etc.						1005	1206
Zorgvoorzieningen		x	x	x		1800	
1e lijns: huisarts, tandarts, apotheek, fysio		x	x	x		1500	
recreatievoorzieningen voor ouderen		x	x	x		300	
Dienstverlening		x	x	x			
kapper, nagelstudio, schoonheidssalon, makelaar		x	x	x		200	
Horeca		x	x	x		325	
fastfood en drankensector		x	x	x		125	
eetsector		x	x	x		200	
Klein Boutique hotel of service appartementen				x			
Statisch museumdepot				x		715	
Openbaar toilet		x	x	x		25	
Parkeren		x	x	x			
auto	600 à 700		500 à 600	500 à 600			
fiets		x	x	x			
	300		300	300			
(Semi-)openbare ruimte		x	x	x			
groen		x	x	x			
water		x	x	x			
verharding		x	x	x			

Na het opstellen van de visies zoals opgenomen in **hoofdstuk 5**, is per visie het woonprogramma geconcretiseerd. De bovengrens van het aantal woningen, stedenbouwkundig verantwoord, is daarbij per visie bepaald. De stedenbouwkundige visies geven een redelijk goed beeld van het aantal woningen dat maximaal haalbaar is. Dat heeft geresulteerd in de volgende programma's per visie:

Inbo

Beekstraatkwartier Projectfase 2

17-apr-25

Concept programma scenario sloop en nieuwbouw

T.b.v. concept verdiepingsonderzoek

Stedenbouwkundige vise CB5

Variant

Functie	Specificatie	Hoofdvariant	Variant A	Variant B	GBO (m²)	VVO (m²)	BVO (m²)
Wonen, incl. toren Rabobank incl. zorgwoningen	aantallen	x	x	x			
Totaal in visie (herverdeling obv financiële analyse)		335 (297)	380 (336)	400 (359)			
Appartementen							
30% sociale huur		100	114	120			
PMC7 - 15%					50-65		
PMC8 - 15%					65-80		
20% betaalbare koop of middenhuur		67	76	80			
PMC7 - 17%					50-65		
PMC8 - 20%					65-80		
50% vrije sector (koop)		168	190	200			
PMC9 - 15%					80-95		
PMC10 - 18%					>95		
Cultuurgebouw		x				8050	10380
Bibliocenter		x				3025	3630
bibliotheek, WeertFM, erfgoedcluster etc.							
filmhuis, cursussen, debatten, presentaties, ateliers etc.							
kantoor en opslag, vergaderruimte etc.							
toegang							
toiletten							
Muntheater		x					
grote zaal (podium), kaphoogte 17 meter	600 stoelen					5025	6750
kleine zaal (vlakke vloer), multifunctioneel	150 stoelen						
foyer met horeca							
repetitieruimte (hoog)							
diverse repetitieruimtes							
kantoor- en vergaderruimte							
opslagruimtes							
kleedruimten							
artiestenfoyer							
toiletten							
toegang en gaderobe							
loadingdock							
Cultuur overig				x			
Bioscoop				n.v.t.			
Bosuil-poppodium				x		1000	1120
Bibliocenter solitair			x			3025	3630
bibliotheek, WeertFM, erfgoedcluster etc.						1680	2016
cursussen, debatten, presentaties, ateliers etc.						340	408
kantoor en opslag, vergaderruimte etc.						1005	1206
Zorgvoorzieningen		x	x	x		1800	
1e lijns: huisarts, tandarts, apotheek, fysio	x		x	x		1500	
recreatievoorzieningen voor ouderen	x		x	x		300	
Dienstverlening		x	x	x			
kapper, nagelstudio, schoonheidssalon, makelaar	x		x	x		200	
Horeca		x	x	x		325	
fastfood en drankensector	x		x	x		125	
eetsector	x		x	x		200	
Klein Boutique hotel of service appartementen				x			
Statisch museumdepot				x		715	
Openbaar toilet		x	x	x		25	
Parkeren		x	x	x			
auto		939	879	891			
fiets		x	x	x			
		300	300	300			
(Semi-)openbare ruimte		x	x	x			
groen		x	x	x			
water		x	x	x			
verharding		x	x	x			

CB5

Beekstraatkwartier Projectfase 2

17-apr-25

Concept programma scenario sloop en nieuwbouw

T.b.v. concept verdiepingsonderzoek

Stedenbouwkundige vise CB5

Variant

Functie	Specificatie	Hoofdvariant	Variant A	Variant B	GBO (m²)	WO (m²)	BVO (m²)
Wonen, incl. toren Rabobank incl. zorgwoningen	aantallen	x	x	x			
Totaal in visie (herverdeling obv financiële analyse)		335 (297)	380 (336)	400 (359)			
Appartementen							
30% sociale huur		100	114	120			
PMC7 - 15%					50-65		
PMC8 - 15%					65-80		
20% betaalbare koop of middenhuur		67	76	80			
PMC7 - 17%					50-65		
PMC8 - 20%					65-80		
50% vrije sector (koop)		168	190	200			
PMC9 - 15%					80-95		
PMC10 - 18%					>95		
Cultuurgebouw		x				8050	10380
Bibliocenter		x				3025	3630
bibliotheek, WeertFM, erfgoedcluster etc.							
filmhuis, cursussen, debatten, presentaties, ateliers etc.							
kantoor en opslag, vergader ruimte etc.							
toegang							
toiletten							
Muntheater		x				5025	6750
grote zaal (podium), kaphoogte 17 meter	600 stoelen						
kleine zaal (vlakke vloer), multifunctioneel	150 stoelen						
foyer met horeca							
repetitieruimte (hoog)							
diverse repetitieruimtes							
kantoor- en vergader ruimte							
opslagruimtes							
kleedruimten							
artiestenfoyer							
toiletten							
toegang en gaderobe							
loadingdock							
Cultuur overig				x			
Bioscoop				n.v.t.			
Bosuil-poppodium				x		1000	1120
Bibliocenter solitair			x			3025	3630
bibliotheek, WeertFM, erfgoedcluster etc.						1680	2016
cursussen, debatten, presentaties, ateliers etc.						340	408
kantoor en opslag, vergader ruimte etc.						1005	1206
Zorgvoorzieningen		x	x	x		1800	
1e lijns: huisarts, tandarts, apotheek, fysio		x	x	x		1500	
recreatievoorzieningen voor ouderen		x	x	x		300	
Dienstverlening		x	x	x			
kapper, nagelstudio, schoonheidssalon, makelaar		x	x	x		200	
Horeca		x	x	x		325	
fastfood en drankensector		x	x	x		125	
eetsector		x	x	x		200	
Klein Boutique hotel of service appartementen				x			
Statisch museumdepot				x		715	
Openbaar toilet		x	x	x		25	
Parkeren		x	x	x			
auto		939	879	891			
fiets		x	x	x			
		300	300	300			
(Semi-)openbare ruimte		x	x	x			
groen		x	x	x			
water		x	x	x			
verharding		x	x	x			

Er is nu sprake van twee verschillende programma's voor de 3 varianten. Een programma op basis van de visie van Inbo en een programma op basis van de visie van CB5. De programma's onderscheiden zich met name in aantallen woningen. In de visie van CB5 is sprake van hogere woningaantallen ten opzichte van de visie van Inbo. Maar ook in omvang openbare/semi-

openbare ruimte is er sprake van verschillen tussen de visies. Zo maakt de visie van Inbo meer ruimte voor groene en blauwe structuren en groene verblijfsgebieden als onderdeel van de stedenbouwkundige structuur. CB5 zet in op een grotere stedelijke verdichting waardoor de sfeer en beleving vanuit de straten en pleintjes en semi openbare ingesloten groene ruimtes moet komen.

Op basis van deze programma's is de indicatieve financiële doorrekening gemaakt voor in totaal 6 varianten.

Zodra de raad in juni 2025 heeft gekozen voor één van de visies en ook het cultuuronderzoek en parkeeronderzoek is afgerond, wordt het programma definitief gemaakt voor de 3 varianten. Dit voor besluitvorming in december 2025. Om te komen tot een definitief programma zal via het financiële rekenmodel onder andere worden onderzocht, wat het financiële effect is van meer of minder woningen in de verschillende woningcategorieën.

Voor een volgende projectfase, na besluitvorming in december 2025, wordt voor het maken van een stedenbouwkundig plan, het programma voor de gekozen variant gedetailleerd uitgewerkt tot een programma van eisen (pve). In dit pve wordt naast de functies zoals opgenomen in bovenstaande tabellen ook ingezoomd op de volgende aspecten:

- Landschap, cultuurhistorie en planologie
- Stedenbouw, architectuur en beeldkwaliteit
- Duurzaamheid
- Groen en biodiversiteit, flora & fauna, natuurwaarde & ecologie
- 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

5. Stedenbouwkundige visies

Aan twee stedenbouwkundige bureaus is gevraagd om voor de 3 varianten een stedenbouwkundige visie te maken. De opdrachten aan deze bureaus zijn in twee fasen verleend. Deelopdracht 1 behelst de analyse van de locatie, deelopdracht 2 het opstellen van de visie. Doel van deze opdracht is een goed inzicht te krijgen in de stedenbouwkundige mogelijkheden voor de invulling van het gebied, waar liggen de grenzen van het programma, maar ook van knelpunten en aandachtspunten. Het programma bepaalt mede de (financiële) haalbaarheid. De analyse van het gebied en daarna de studie op visieniveau, biedt de noodzakelijke inzichten in ontwikkelingspotentie.

Daar waar de voor het haalbaarheidsonderzoek gemaakte ruimtelijke impressies van de verschillende scenario's slechts indicatief waren en vooral bedoeld om af te tasten welke bouwmassa's in het gebied mogelijk zijn, bieden de stedenbouwkundige visies een veel beter beeld van de invullingsmogelijkheden. Daarmee kan dan ook beter gerekend worden aan de financiële aspecten van het project.



Studiegebied

Omschrijving studiegebied: het studiegebied is met arcering aangegeven op bovenstaande kaart. Uiteraard blijven onder andere de twee appartementencomplexen aan de Kasteelsingel gehandhaafd. In de stedenbouwkundige studie spelen deze evenwel een belangrijke rol, qua bouwmassa en uitstraling, bezonning, maar ook vanwege de bereikbaarheid van de ondergrondse parkeergarages onder deze complexen. De invulling van de locatie van het politiebureau is meegenomen in de visie om inzicht te krijgen in de (toekomstige)

ontwikkelpotentie van deze locatie, passend bij het Beekstraatkwartier. De ontwikkelpotentie van de locatie van het politiebureau is niet meegenomen in de financiële doorrekening.

De ruimtelijke impressies die voor het haalbaarheidsonderzoek zijn gemaakt, zijn destijds voor een second opinion voorgelegd aan een stedenbouwkundig bureau. Door dit bureau zijn de volgende aanbevelingen en bevindingen geformuleerd welke als aandachtspunten zijn meegegeven voor het opstellen van de stedenbouwkundige visies:

- Wonen, passend bij de schaal en maat van het historisch centrum. Geadviseerd wordt om te onderzoeken of een meer passende maat en schaal bij het historisch centrum ook mogelijk is en tot eenzelfde capaciteit aan functies leidt.
- Onderzoek meerdere stedenbouwkundige varianten binnen het voorkeurscenario.
- Het verdient aanbeveling het aspect cultuurhistorie van het gebied zelf als wel de context nader te verkennen.
- Onderzoek de inpasbaarheid van een theater op logistieke ruimte en routes. Maar ook op inpassing van de dichte gevels in het plan.

Het Kasteelplein en de Hegstraat vervullen momenteel een belangrijke functie voor de jaarlijkse kermis en incidenteel voor andere evenementen. Met de herontwikkeling van het Beekstraatkwartier zijn deze functies hier naar verwachting niet meer mogelijk. Althans niet de huidige omvang. Er gaat een afzonderlijk traject starten over de toekomstige routing van de kermis en compensatie van de ruimte die voor de kermis komt te vervallen.

Stedenbouwkundige studie Inbo

Gebiedsanalyse

De gebiedsanalyse van Inbo is als **bijlage 2** bijgevoegd.

Analyse

Huidige situatie



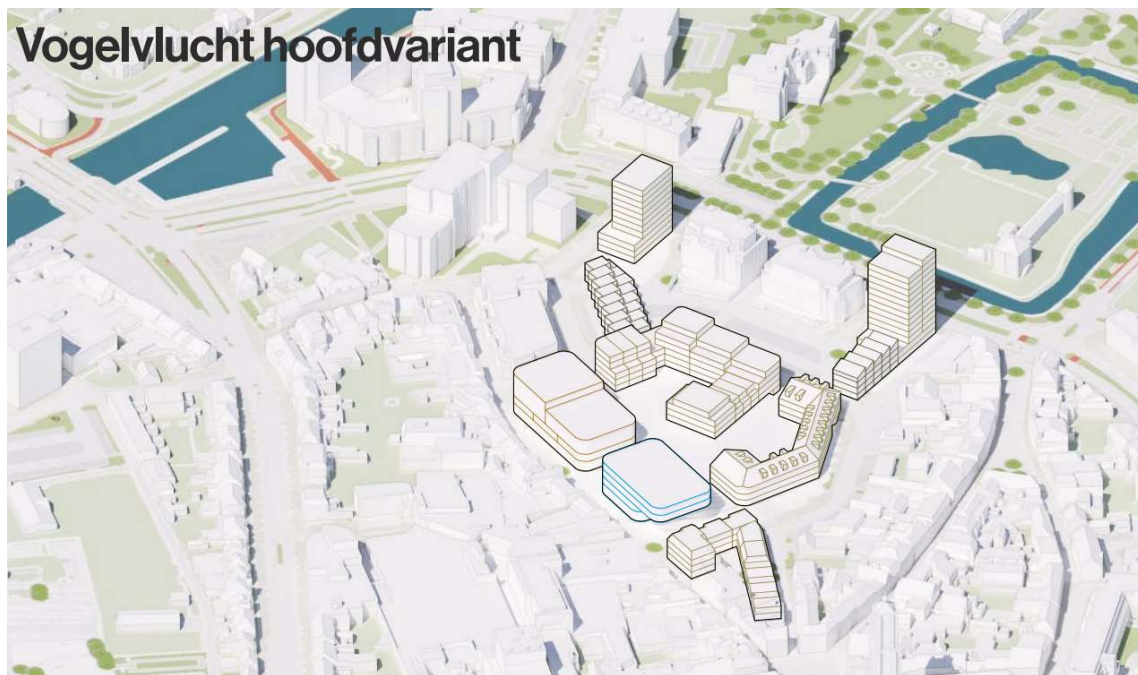
Kansenkaart



Stedenbouwkundige visie

De stedenbouwkundige visie van Inbo is als **bijlage 3** bijgevoegd.

Hoofdvariant



Ruimtelijke onderbouwing van Inbo:

'De gemeente Weert heeft plannen om het Beekstraatkwartier te herontwikkelen tot een bruisend gebied met een mix van functies, zoals cultuur, ontspanning, wonen en werken. INBO stelt daarvoor een stedenbouwkundige visie op, met als vertrekpunt het scenario 3 wat uitgaat van sloop van alle bestaande panden en waarbij het gehele gebied, inclusief de openbare ruimte, opnieuw wordt ingericht. Binnen dit vertrekpunt zijn drie varianten mogelijk, die allen bestaan uit dezelfde woon-, zorgvoorzieningen en parkeerprogramma, maar verschillen op het culturele programma: een hoofdvariant met cultuurgebouw (bibliotheek en munttheater), variant A met een bibliotheek en variant B met een poppodium, museumopslag en klein hotel.

Analyse

In de huidige situatie heeft het Beekstraatkwartier een sterk functioneel karakter: het is een versteend gebied, waarbij de openbare ruimte vooral gebruikt wordt om te parkeren. Met verschillende straatniveaus zijn parkeerdekken verbonden aan woningen en het voormalige gemeentehuis. Een sterke verknoping van deze functies en gebouwen maakt deze herontwikkelingsopgave uitdagend en complex. De inrichting van de openbare ruimte biedt vanuit sociaal perspectief weinig kwaliteit, en creëert hittestress en kan piekregenbuien niet opvangen. Toch zijn er ook veel kwaliteiten in het gebied: het ligt zeer centraal in de prachtige historische binnenstad van Weert, vlakbij het marktplein met de iconische Martinuskerk, Museum W en de onlangs gerenoveerde Muntpassage. Het Cwartier draagt zichtbaar bij aan de dynamiek en identiteit in het gebied, en is geliefd bij bewoners. De identiteit van het Cwartier en de historische binnenstad zijn kwaliteiten die we weer terug willen brengen in de herontwikkeling van het Beekstraatkwartier. In de binnenstad is een fijnmazig netwerk te zien dat je van plein naar hoven en passages leidt, door poorten en stegen, waardoor je steeds een interessante nieuwe wereld bereikt met verschillende activiteiten en waarin verschillende tijdslagen te zien zijn. Die fijnmazigheid is door de grootschalige sloop in het gebied en de bouw van het gemeentehuis eind jaren '70 niet meer terug te vinden, en vervangen door grote parkeervelden. Het compenseren van deze parkeerplaatsen inclusief faciliteren van extra parkeerplaatsen is een

complexe opgave. In deze studie is het uitgangspunt om een niet-zichtbare parkeeroplossing te realiseren. Een groenstructuur ontbreekt nu in het gebied, door het parkeren ondergronds of in gebouwen op te lossen kan ruimte gemaakt worden voor meer groen en water in het gebied. De herontwikkeling van dit gebied is een ontwikkeling met een lange adem, en zal op lange termijn gerealiseerd worden. Het is belangrijk om het lange termijn perspectief voor de binnenstad daarbij niet uit het oog te verliezen: een herwaardering van de binnenstad vraagt om meer leefbaarheid, en een ander perspectief op verkeer en parkeren om de stad daarmee te ontlasten. Door parkeerplaatsen te transformeren ontstaat meer ruimte voor aantrekkelijke levendige stadsruimtes, terwijl strategische inprikkers de stad in het verkeer kunnen geleiden naar parkeervoorzieningen langs de randen en buiten de historische ring. Grote parkeervoorzieningen rondom het station en in het noorden kunnen oplossingen bieden voor bezoekers en dagelijkse reizigers. In deze visie gaan we uit van een ondergrondse parkeeroplossing in het Beekstraatkwartier, uit de financiële doorrekening van het programma zal de haalbaarheid hiervan moeten blijken. Een studie naar een alternatieve parkeeroplossing op het niveau van de stad kan zinvol zijn, als dat de haalbaarheid van de plannen ten goede komt.

De ontwerputgangspunten van het Beekstraatkwartier

De ontwerputgangspunten grijpen terug op de oude kwaliteiten van de binnenstad, dat willen we bereiken aan de hand van 10 ontwerpprincipes die we hanteren in de visie:

1. Breng de fijnmazige structuur die je van plek naar plek brengt terug
2. Versterk verbindingen tussen het centrum, het park en de Oelemarkt
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 Kasteelpark
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

Stedenbouwkundige visie

Met deze ontwerpprincipes hebben we drie mogelijke stedenbouwkundige invullingen verkend. Het beste plan is daarin "Pleinen en hoven" waarin een iconisch cultuurgebouw aan de Beekstraat de poort betekent naar een intieme binnenwereld, waar woningbouw en voorzieningen elkaar afwisselen in verschillende type gebouwen, ontsloten door een fijnmazige structuur door stegen en hofjes. Zo ontstaat een doorwaadbaar gebied met nieuwe iconen: het munttheater en de bibliotheek aan de Beekstraat hebben een markante uitstraling, en de hogere bestaande woningbouw aan de Kasteelsingel vormt de kans om hoogbouw toe te voegen, om extra ruimte voor woningen te maken in het centrum van Weert. De pleinen en hoven worden omsloten door verschillende woningtypologieën: van de lagere woningbouw die aansluit bij het profiel van de Hegstraat en de typologie van de binnenstad, naar de meer moderne stadsblokken met ruimte voor privé-terrassen rond een groene binnenwereld, tot de hogere, moderne woningbouw aan de Kasteelsingel. Binnen deze gebouwen is plek voor diverse zorgfuncties, diensten en voorzieningen, zodat een interessante mix aan functies ontstaat. Dit creëert een levendig gebied en biedt plek aan het Cwartier, om de bruisende broedplaats in Weert een plek te geven. Het netwerk van straten en stegen verbindt groene hoven en pleinen met meer reuring en functies met elkaar. Dit maakt het een interessant en toegankelijk gebied om doorheen te wandelen of te fietsen. De auto's worden ondergronds geparkeerd, zodat het volledige maaiveld voor groen, voetgangers en fietsers kan worden benut. Het Kasteelplein wordt een klein park. De verbindingen in het centrum, tussen de Muntpassage, Markt, het Kasteelpark en de Oelemarkt worden versterkt door dit netwerk. De nieuwe diversiteit aan

verblijfsruimtes biedt een fijne leefomgeving: het brengt verkoeling aan de stad in hete zomers en maakt de openbare ruimte meer natuurinclusief en klimaatadaptief. Zo ontstaat een nieuw hart voor de binnenstad van Weert: het BeekstraatCwartier, een levendig, kleurrijk, groen en afwisselend stukje stadshart, met respect voor de cultuurhistorie en ruimte voor de Weertenaar om te wonen, werken en recreëren.'

Stedenbouwkundige studie CB5

Gebiedsanalyse

De gebiedsanalyse van CB5 is als **bijlage 4** bijgevoegd.

BEEKSTRAATKWARTIER

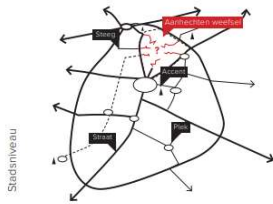
Het gebied door de lagen heen

De binnenstad kent een logica met sequentie van verschillende straten, plekken, accenten en zichtlijnen. Deze logica is doorbroken bij het Beekstraatkwartier.

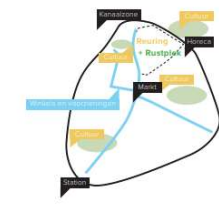
Een goed functionerende binnenstad kent een diverse functiemix en is levendig door de dag heen. Naast reuring heeft de stad ook plekken van rust nodig.

De stad is ontsloten met inpridders vanaf de singel naar parkeerplaatsen. Dit zorgt voor veel autoverkeer aan de randen van de binnenstad maar goede bereikbaarheid.

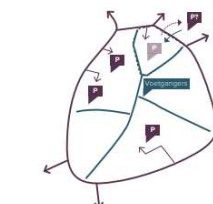
De Weertse binnenstad is erg verhard. De groene plekken die er zijn, zijn vernippert. Het is wenselijk om de groenzones te verbinden en groene plekken als hoven toe te voegen.



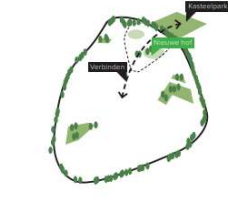
Verbetering in het stedelijk weefsel nodig. Doorbreken barrière. Verder verbinden van lijnen, plekken creëren op snijpunten, accenten toevoegen op betekenisvolle plekken en inspielen op zichtlijnen.



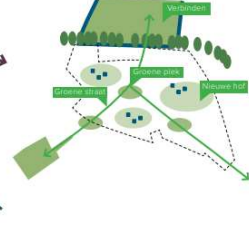
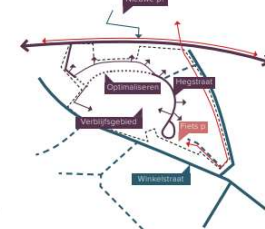
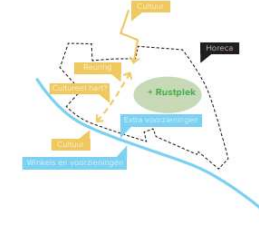
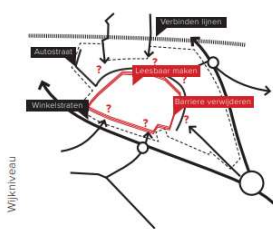
Logischer wijs worden de nieuw toe te voegen voorzieningen langs de Beekstraat gepositioneerd. Om het gebied te activeren komt er een cultureel hart in het gebied wat verschillende culturele plekken verbindt.



De Hegstraat blijft essentieel voor de ontsluiting van het gebied en dient behouden te blijven. Echter is het de vraag of een nieuwe parkeergarage in de binnenstad de beste locatie is, en niet bijvoorbeeld in het Kasteelpark.



De nieuwe verbindingen en pleinen door het gebied dienen groen te zijn en schaduwrijk. Bouwblokken krijgen elk een eigen hof, dienend als stadsoase die zorgt voor schaduw, rust en waterberging.



BEEKSTRAATKWARTIER

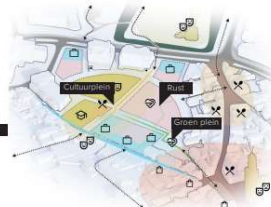
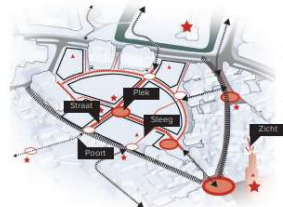
Ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden

Doorwaad- en leesbaar stedelijk weefsel aansluitend bij identiteit van Weert.

Gemengde stadswijk met een diversiteit aan functies en doelgroepen

Gezond en duurzaam bewegen, openbare ruimte als verblijfsplek

Groen- blauwe structuren behouden en versterken door de lagen heen



- Hegstraat versmallen maar behouden als ontsluitingsweg zodat alle bestaande functies goed ontsloten blijven.
- Sterke verbinding tussen Beekstraat (bij koetspoort) en het Kasteelpark als primaire route. Hierdoor loopt de route van kasteel naar karakteristieke poort.
- Sterke verbinding tussen de Markt en de nieuwe verbinding met zichtlijnen op de kerk, waardoor het gebied in vier kwadranten is opgedeeld en een belangrijk knooppunt ontstaat in het gebied.
- Een secundaire route tussen de Muntpassage en de Oelmarkt door middel van stegen en poortjes om een alternatief te bieden voor de drukke winkelstraten. Hierdoor ontstaat een doorwaad gebied.
- Op snijvlakken van belangrijke routes ontstaan belangrijke plekken. Op snijvlakken van minder belangrijke routes ontstaan kleinere plekken.
- Accenten en landmarks worden gepositioneerd bij de nieuw ontstane pleinen en geven betekenis aan deze plek, maar zijn altijd ondergeschikt aan de Martinuskerk.
- Bebouwing langs de Singel vormt een sterke wand als de 'stadsmuur' van Weert.

- Langs de Beekstraat zit veel retail en voorzieningen. Het is hierdoor logisch om nieuwe voorzieningen langs de Beekstraat te positioneren.
- Functies als een bibliotheek en theater kennen grote blinde gevels. Het is daarom wenselijk om deze aan de noordzijde van het gebied te positioneren met een kwalitatieve voorkant aan de nieuwe verbinding tussen Kasteelpark en Beekstraat. Hierdoor ontstaat een nieuwe cultuurstreek met in het midden mogelijk een cultuurplein.
- Langs de Singel wordt veel gewerkt. Het is hierdoor ook een logische plek om verdere werkfuncties onder te brengen in de plinten van deze gebouwen.
- Naast plekken vol reuring is het ook van belang om plekken van rust te creëren. Het zuidelijk plein bij het uiterste van de Hegstraat is hier geschikt voor met de vele al bestaande bomen. Zo is er een oase van rust op maar 50 meter van de Markt.

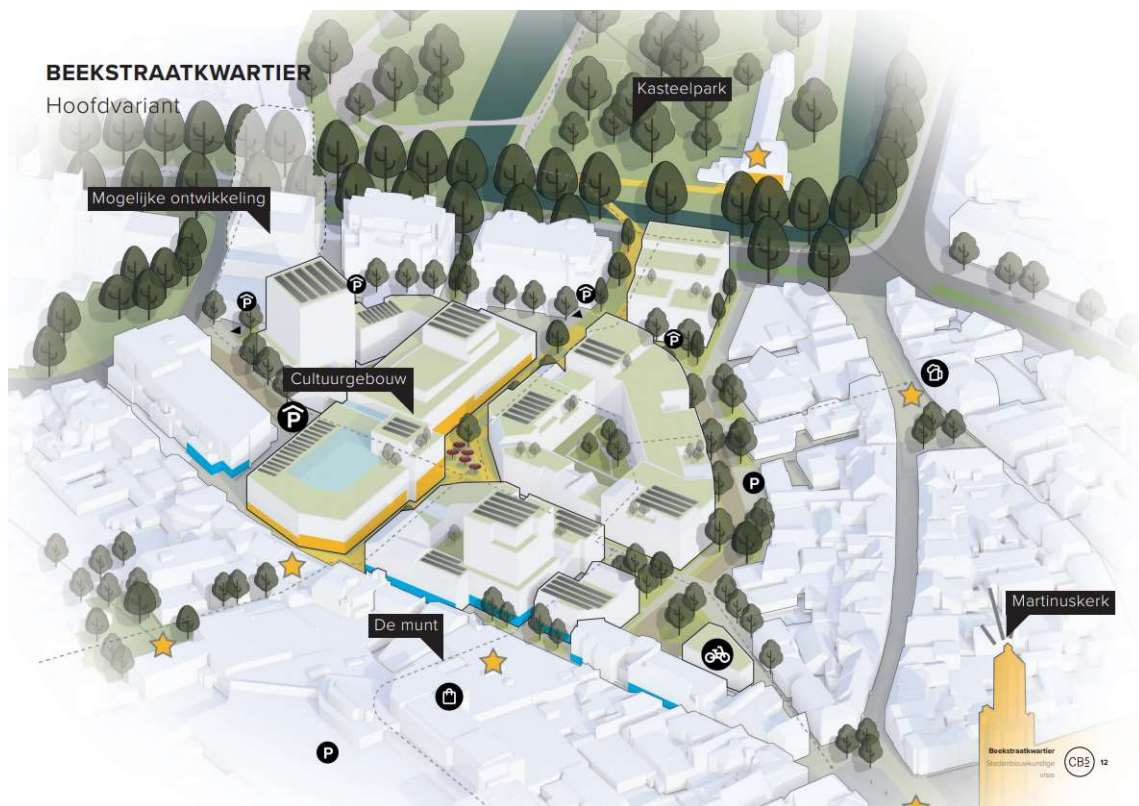
- De Hegstraat kent ingangen van parkeergarages, voorkanten van winkels en een logistiek belang. Het is hierom van belang om de Hegstraat te behouden als ontsluitingsweg. Het is echter wel mogelijk om er een stadsstraat van te maken in plaats van een parkeerstraat.
- Door de ontsluiting via de Hegstraat te leggen, ontstaat er een binnengebied waar geen auto hoeft te komen. Hier ontstaat een doorwaad milieu om te lopen, dwalen, fietsen, spelen en ontmoeten.
- Eik bouwblok krijgt een eigen inpandige fietsenstalling. Ook komt er een nieuwe overdekte fietsenstalling zo dicht mogelijk bij de Markt.
- Parkeren kan enerzijds als grote parkeergarage onder het plangebied. Negatief aspect hieraan is dat het extreem duur is en dat het gebied minder flexibel wordt. Alternatief kan zijn om een kleinere parkeergarage te ontwikkelen onder een bouwblok en een nieuwe centrumparkeergarage bij het Kasteelpark (bijvoorbeeld onder het water), verbonden met goede aanlooproutes naar de binnenstad zoals in andere binnensteden al vaak is gerealiseerd.

- Het Kasteel krijgt door nieuwe groene routes een betere verbinding met de binnenstad en kan gaan fungeren als stadspark.
- Een kans om de groenzone aan de overzijde van de Beekstraat te verbinden en open te stellen als stadsoase.
- Straten en pleinen worden groen en koel ingericht.
- Bouwblokken krijgen grote binnenhoven als koelteplekken en plekken van rust.
- Groen door de lagen heen ontworpen met sedumdaken, daktuinen, groene gevels, groene straten en pleinen en binnenhoven.
- Het water wordt in het gebied zo lang mogelijk vastgehouden en vertraagd afgevoerd.
- Natuurinclusiviteit bevordert door ecologische hotspots te creëren, verbindingen aan te leggen en in te zetten op rewilding.

Stedenbouwkundige visie

De stedenbouwkundige visie van CB5 is als **bijlage 5** bijgevoegd.

Hoofdvariant



Ruimtelijke onderbouwing van CB5:

1. Introductie

Deze visie voor het Beekstraatkwartier schetst hoe een centraal gelegen deel van de binnenstad wordt getransformeerd tot een moderne, vitale en toekomstbestendige wijk. De kernvraag in dit ontwerpproces was: hoe maken we een hedendaags en toekomstbestendige stadswijk voor iedereen in de binnenstad van Weert?

Vervlochten met het DNA van Weert, maar wel met hedendaagse waarden.

De binnenstad van Weert is een karakteristiek en goed functionerend stedelijk weefsel, met straten, pleinen, koetspoorten en groene hoven. Het is een gebied waar je kunt ronddwalen, maar dankzij de zichtlijnen naar de kerk altijd weer je weg vindt. Dit doorwaadbare en verbonden weefsel heeft zich door de eeuwen heen bewezen en kan als voorbeeld dienen voor het Beekstraatkwartier. Deze opgave biedt de kans om het stedelijke weefsel van het studiegebied te verweven met de rest van de stad. Dit doen we echter wel in combinatie met hedendaagse waarden, om zo een toekomstbestendig stukje Weert te creëren dat vervlochten is met het DNA van de stad.

Een groene en gezonde leefomgeving

Het draait om een groene en gezonde stadswijk. Op nog geen 100 meter van de Markt ligt een groen plein waar men tot rust kan komen. Een plek waar mensen prettig oud kunnen worden in een schaduwrijke omgeving, met alle voorzieningen op loopafstand. Deze wijk biedt een gezonde leefomgeving, niet alleen voor mensen, maar ook voor de natuur, door ecologie en biodiversiteit te stimuleren met groen op verschillende niveaus. Een plek die bestand is tegen het veranderende klimaat en juist voor verkoeling zorgt. Ook sociale gezondheid is een belangrijke

pijler in dit stadsdeel. Door middel van een cultuurroute met theater en bibliocenter draagt het gebied bij aan de algehele sociale gezondheid en het welzijn. Dat is een gezond Beekstraatkwartier.

De voetganger en de fietser centraal

In plaats van een door auto's gedomineerde plek, verandert het Beekstraatkwartier in een gebied voor voetgangers en fietsers. Een plek om rond te dwalen en elkaar te ontmoeten, waar het sociaal veilig is om te lopen en je rustig een praatje kunt maken. Er komt ook een nieuwe, grote fietsenstalling, waardoor de binnenstad nog toegankelijker wordt voor fietsers. In de bouwblokken is extra rekening gehouden met grote fietsenstallingen om een gezonde leefstijl en duurzame mobiliteit te stimuleren. Het gebied blijft via de Hegstraat bereikbaar voor auto's, maar het binnen gebied wordt volledig autovrij.

Fijn en rustig wonen

Naast alle levendigheid die een binnenstad met zich meebrengt, ligt de focus in dit gebied ook op rustig en prettig wonen. Rustige woonstraten en gesloten bouwblokken met groene binnentuinen dragen hieraan bij. Deze binnentuinen zijn niet enkel voor de bewoners van het bouwblok, maar ook toegankelijk voor andere bewoners van de binnenstad. Bewoners krijgen de kans om hun wijk zelf vorm te geven. Zo krijgen woningen een geveltuin met ruimte voor een bankje en groen, zoals klimop. Hierdoor krijgen de straten een informeel en gezellig karakter. Sommige woningen hebben een tuin om zelf in te richten, andere een balkon of dakterras. De zachte overgang tussen privé en openbaar zorgt voor brede sociale veiligheid en stimuleert spontane ontmoetingen.

2. Ruimtelijke context

Het Beekstraatkwartier ligt in het noorden van de binnenstad, waar de Markt zich splitst in de Beekstraat en de Hoogstraat. Terwijl de omliggende binnenstad een heldere, fijnmazige en leesbare structuur heeft, is deze in de huidige situatie bij het Beekstraatkwartier verdwenen. Het huidige stadsdeel is voornamelijk bestemd voor parkeren, met grote parkeervelden op verschillende lagen. Het is momenteel volledig verhard, auto-dominant, onleesbaar en niet doorwaadbaar. Al met al een niet toekomstbestendige plek.

Toch zijn er ook veel kansen voor dit gebied. Rondom het gebied ligt de unieke stedelijke structuur van Weert, met mogelijkheden om hierop aan te haken. Zo zijn er verschillende belangrijke en bijzondere verbindingen die uitkomen op het gebied, zoals de Muntpassage, een steeg vanuit de Oelemarkt en een mogelijk toekomstige doorgang met koetspoort naast de huidige bioscoop. Ook ligt er een grote kans om de verbinding naar het Kasteelpark te versterken, zodat het park de functie van stadspark nog beter kan vervullen.

3. Ontwerpprincipes

Sterk Weerter DNA vormt een nieuwe typologie met hedendaagse waarden

Het sterke DNA van Weert, bestaande uit een diversiteit aan straten, stegen, koetspoorten, binnenhoven en stedelijke accenten, vormt de inspiratie voor de Weerter basis. Deze basis is de onderste laag in de stedelijke bebouwing tot vier lagen hoog. In deze laag komen de elementen uit het DNA samen met hedendaagse waarden, zoals groene binnenhoven voor verkoeling en waterberging, pleinen om elkaar te ontmoeten, poorten voor een zachte overgang tussen privé en openbaar, en nieuwe functies zoals een bibliocenter en theater voor levendigheid. Deze Weerter basis is ook een flexibele laag met hoge plinten, om een diversiteit aan functies in de komende jaren te kunnen waarborgen. De architectuur in deze laag hoeft geen traditionele uitstraling te hebben, maar past wel bij het gevoel van een binnenstad.

Boven op de Weerter basis bevindt zich het groene Weerter dak. Deze tussenlaag is een nieuwe groene laag van Weert, bestaande uit groene daken, daktuinen en groen om de biodiversiteit te

bevorderen. Deze laag is niet alleen recreatief en ecologisch, maar zorgt ook voor het vertraagd afvoeren van water, wat bijdraagt aan de toekomstbestendigheid.

De bovenste laag van de typologieën in dit deel is de Weerter hoogte. Deze laag gaat tot vijftien lagen hoog, aansluitend op de hoogbouwvisie. Deze hoge laag biedt ruimte voor een groot aantal appartementen in de binnenstad zonder het gevoel van een binnenstad te verstoren. De Weerter hoogte ligt enkele meters terug ten opzichte van de Weerter basis met een set-back, zodat deze vanuit maaiveld niet domineert. De uitstraling van deze laag wijkt af van de andere lagen, met een duurzamere uitstraling zoals houtbouw met groen.

De hoogteaccenten zijn zorgvuldig gepositioneerd om bestaande zichtlijnen te respecteren, oriëntatie toe te voegen en betekenis te geven aan bepaalde plekken.

Doorwaad- en leesbaar stedelijk weefsel aansluitend op DNA van Weert

Verschillende routes rondom het gebied komen uit op het Beekstraatkwartier. Deze routes worden doorgetrokken en met elkaar verbonden. Zo ontstaat er een nieuwe route vanaf de Beekstraat met een oversteek over de Singel naar het Kasteelpark, en een nieuwe route vanaf de Markt naar het noorden. Op het punt waar de nieuwe grote routes elkaar kruisen, ontstaan interessante plekken zoals een plein. Naast grote nieuwe routes worden ook kleinere routes verbonden, zoals de steeg vanuit de Oelemarkt. Deze primaire en secundaire routes vormen samen een doorwaadbaar en verbonden weefsel. De routes lopen nooit helemaal rechtdoor, maar komen altijd uit op de kop van een gebouw, waardoor je altijd de hoek om moet. Op zo'n knikpunt ligt vaak ook een plek met een accent, wat betekenis geeft aan die plek. Zo worden in het Beekstraatkwartier telkens 'momenten' gecreëerd in de aaneenschakeling van straat, naar plek, naar poort, door steeg, naar plek. Naast het nieuwe weefsel van straten, stegen, poortjes, plekken en accenten, blijven ook zichtlijnen gehandhaafd, waardoor oriëntatie in de stad altijd gewaarborgd blijft. Zo wordt het nieuwe Beekstraatkwartier echt onderdeel van de Weertse binnenstad.

Gemengde stadswijk met een diversiteit aan functies en doelgroepen

De toekomstige wijk is een gemengde stadswijk met zorgvuldig ingepaste functies. De huidige Beekstraat bestaat voornamelijk uit voorzieningen, waardoor het belangrijk is om nieuwe voorzieningen langs deze straat te positioneren om de levendigheid te behouden. Tussen de bioscoop en het Kasteelpark ontstaat een nieuwe cultuurstraat, een logische route voor het huisvesten van culturele functies zoals een bibliocenter en theater. In het hart van deze culturele route ontstaat een nieuw cultuurplein, een plek vol leven. Het theater en bibliocenter zijn zorgvuldig ingepast in bouwblokken om grote blinde gevels te voorkomen.

Achter de Markt bevindt zich momenteel een groene plek, een schaduwrijke oase op nog geen 100 meter van de drukke, versteende Markt. De route van de Markt naar de cultuurstraat kan een groene route worden, als tegenhanger van de Markt. Hier ontstaat ook een groene plek die zich leent als nieuw gezondheidsplein, een schaduwrijke plek waar verschillende gezondheidsfuncties zich kunnen vestigen.

Naast levendige plekken is er ook behoefte aan rustige zones om prettig te wonen, want het kan niet overal altijd gezellig zijn. Daarom zijn verschillende zones aangewezen als rustige woongebieden.

De bouwblokken zelf zijn gemengd, met een diversiteit aan appartementen, woningen en functies voor verschillende doelgroepen. Zo wordt het Beekstraatkwartier echt een plek voor iedereen!

Gezond en duurzaam bewegen, openbare ruimte als verblijfsplek

Het nu zo autodominante stadsdeel transformeert naar een voetgangers- en fietsmilieu waar ontmoeten centraal staat. Vertragen in plaats van snel bewegen. De openbare ruimte wordt een verblijfsplek. Het hart van de wijk wordt volledig autovrij, maar het gebied blijft goed bereikbaar

met de auto. Er komt een ondergrondse parkeergarage onder het gebied met ruimte voor 900 auto's, mits het een centrumparkeergarage wordt. De Hegstraat verandert in een groene stadsstraat, met toegangen naar parkeergarages en kan in gebruik blijven als bevoorradingsroute voor de binnenstad. Ook bij de Hegstraat krijgen de voetgangers prioriteit, met veilige oversteekplaatsen. Een nieuwe fietsenstalling in het gebied zorgt bovendien voor een betere bereikbaarheid en stimuleert duurzame mobiliteit.

Groen- blauwe structuren behouden en versterken door de lagen heen

De bestaande groenstructuren blijven grotendeels behouden en worden juist versterkt. De verdichting van de wijk vindt plaats in gesloten bouwblokken met binnenhoven als stadsoases voor verkoeling, waterberging en biodiversiteit. Straten en pleinen krijgen een groen karakter met regen- en geveltuinen.

Een goede verbinding met omliggend groen, zoals het Kasteelpark en het gebied achter de bioscoop, zorgt voor een betere benutting van het huidige groen. Groen is niet alleen op maaiveldniveau aanwezig, maar juist door alle lagen heen. In deze wijk wordt natuurinclusief gebouwd. Zo krijgt de wijk groene gevels, daktuinen en groen dat de biodiversiteit stimuleert, zodat het gehele plangebied bijdraagt aan de verkoeling, waterberging en algehele gezondheid van de stad.

4. Flexibiliteit tijdens de varianten

Al deze ingrediënten vormen samen een sterk en flexibel raamwerk waarin verschillende varianten kunnen worden gerealiseerd. De hoofdvariant omvat een groot cultuurhuis met bibliotheek en theater, en biedt ruimte aan 335 woningen.

In variant A maakt het theater plaats voor extra woningen, waardoor 450 woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit is mogelijk omdat het theater een grote hoeveelheid parkeerplaatsen nodig heeft, die bij afwezigheid van het theater kunnen worden gebruikt voor extra woningen. Ook wordt het politiebureau in deze variant mee ontwikkeld.

In variant B maakt het bibliocenter plaats voor een poppodium en een boutique hotel. Deze variant biedt ruimte aan 405 woningen.

In alle varianten blijft het stedelijk raamwerk hetzelfde, met straten, stegen, poorten, een cultuurplein en een gezondheidsplein. De verschillende ambities en ontwerpprincipes blijven in alle varianten ook behouden.

5. Conclusie

De verschillende varianten tonen aan dat het raamwerk grote veranderingen in het programma aankan. Hoewel het niet duidelijk is wat het gewenste programma over 50 of 100 jaar zal zijn, kan dit raamwerk alle mogelijke veranderingen aan.

Het plan toont aan hoe stedelijke verdichting met diverse functies en een groot aantal woningen samengaat met het creëren van een gezonde en toekomstbestendige omgeving, zorgvuldig geïntegreerd in de historische binnenstad.

Een plek die verweven is met het DNA van Weert, maar dan wel met hedendaagse waarden. Een gebied waar gezondheid centraal staat in een groene leefomgeving, met veel ruimte voor voetgangers en fietsers, waar ontmoeting centraal staat. Maar zeker ook een plek om prettig en rustig te wonen.

Conclusies van de stedenbouwkundige visies

Om de stedenbouwkundige visies goed met elkaar te kunnen vergelijken is het belangrijk om de overeenkomsten en de fundamentele verschillen te benoemen.

Overeenkomsten tussen de visies van Inbo en CB5

- Beide visies streven een doorwaadbaar leefmilieu na waarbinnen gesloten of halfopen bouwblokken zijn gelegen. De binnenplaatsen van die bouwblokken zijn doorwaadbaar. Veelal wordt middels oude koetspoorten en doorgangen gerefereerd naar het historisch weefsel.
- Beide visies trachten een deel van de historische routing terug te brengen en daarmee de Markt/Beekstraat weer met het Kasteelpark te verbinden.
- Beide visies zoeken naar hoogbouw en stedelijke maat aan de zijde van de Kasteelsingel, terwijl de historische, kleinere korrel aan de zijde van de markt te vinden is.
- In beide visies is het plan hoofdzakelijk ontworpen voor de voetganger en de fietser, terwijl de bereikbaarheid van de binnenstad per auto nog wordt gegarandeerd.

Verschillen tussen de visies van Inbo en CB5

De visie van Inbo

- Een cultuurlint aan de bestaande Beekstraat, in noord-zuid richting, waar de bibliotheek en het theater worden gehuisvest.
- Functiemenging in de plinten in het hele plangebied, waardoor plinten geactiveerd zijn en functies meer verspreid in het gebied liggen; hierin zit een risico op het moment dat de functies hier niet landen.
- Woningbouw in aantallen, waardoor het parkeren (ondergronds) binnen plangebied kan worden afgevangen.
- Enkele grotere (semi-)openbare ruimten binnen het plangebied waar robuust (en mogelijk vollegrond) groen kan groeien.
- Bebouwing welke van stad naar park oploopt, van 4 lagen tot 14 lagen. Het hoogteaccent ligt aan de Kasteelsingel, naast de Oelemarkt. De visie voorziet in ruimte voor grondgebonden woningen.
- De hoogste gebouwen met meeste woningen liggen op de locatie van het Politiebureau en de Rabobank.
- De parkeergarage is deels bovengronds, om met gebruik van trappen tussen de bouwblokken een meer besloten binnengebied te creëren.
- De trappen rondom de halfgesloten bouwblokken markeren een ruimte waar je "te gast bent". De semi-openbare omgeving is daardoor enkele bouwblokken groot.
- Architectuur is eigentijds en stads, waarin af en toe een knipoog wordt gemaakt naar de historische binnenstad.

De visie van CB5

- Een nieuw cultuurlint in oost-west richting, van de Beekstraat naar het Kasteelpark, waar de bibliotheek en het theater worden gehuisvest. De positionering centraal in het te ontwikkelen gebied dringt zich zo minder op in de Beekstraat.
- Zorg, horeca en dienstverlening in de plinten van de Beekstraat, waardoor naast het cultuurlint de overige plinten wonen betreft en daardoor minder levendig zijn.
- Enkele kleinere tot middelgrote (semi-)openbare ruimten binnen het plangebied waar robuust groen kan groeien, weliswaar deels in een groendakconstructie.
- Bebouwing welke van stad naar park oploopt, van 4 lagen tot maximaal 15 lagen. Het hoogteaccent ligt aan de Kasteelsingel, naast de Oelemarkt.
- De hoogste gebouwen met meeste woningen liggen op de locatie van het Politiebureau en net ten zuiden daarvan op gemeentelijke grond.
- De parkeergarage is volledig ondergronds, om het gebied toegankelijk te houden.
- Doorwaadbare, gesloten bouwblokken geven de semi-openbare gebieden aan en geven een gevoel van "te gast". Deze ruimten zijn daarmee beperkt per bouwblok, maar daardoor makkelijker te lezen en af te sluiten.

- In de architectuur streeft men de Weerter basis na, waar in de onderste 4 bouwlagen een duidelijke historische referentie wordt gemaakt. De moderne, eigentijdse stedelijke architectuur mag vanaf laag 5 plaatsvinden. Hierdoor ontstaat letterlijk een nieuwe laag op het historisch DNA van Weert.

6. Financiële analyse

In dit hoofdstuk zijn de indicatieve financiële resultaten opgenomen van zes varianten (3 per stedenbouwkundige visie). Alle varianten leiden tot substantiële tekorten. De laagste lasten komen voort uit CB5-variant B (ca. € 35 miljoen tekort). Toch is ook dit tekort aanzienlijk, onder andere door hoge kosten voor de ondergrondse parkeervoorziening. Onderstaande analyse helpt om de financiële haalbaarheid per variant beter te begrijpen en om richtinggevende keuzes te onderbouwen in het tussenbesluit van juni 2025.

Algemeen

Een belangrijk onderdeel van het concept verdiepingsonderzoek is de financiële analyse. Wat kost iedere variant? Door adviesbureau Brink zijn alle varianten integraal doorgerekend. Maar nu nauwkeuriger dan in de fase van het haalbaarheidsonderzoek. Het concept programma is immers wat verder uitgewerkt, in beginsel als een soort basisprogramma. Zoals eerder aangegeven zijn voor de onderdelen cultuur en parkeren nu nog aannames gedaan. Er zijn stedenbouwkundige visies opgesteld, op basis waarvan het concept programma per visie en per variant is geconcretiseerd. Het concept programma per visie onderscheidt zich met name in woningaantallen. Op basis van het concept programma per visie hebben de financiële doorrekeningen plaatsgevonden. Alle daarbij van belang zijnde aspecten zijn meegenomen. Denk daarbij aan boekwaardes, verwervingskosten, sloopkosten, bouw- en stichtingskosten, exploitatiekosten, opbrengsten/verkoopwaardes, verhuiskosten, tijdelijke huisvestingskosten (museumopslag), herinrichtingskosten openbaar gebied, transformatiekosten en opbrengsten Bibliocenter en Munttheater, nieuwbouw museumdepot, plankosten, rente en andere rekenparameters etc. Daarmee is getracht om alle kostenposten mee te nemen die direct dan wel zijdelings betrekking hebben op het Beekstraatkwartier. De resultaten van de financiële analyse zijn uitgewerkt in de geheime **bijlage 7**. In dit hoofdstuk is getracht de resultaten van de financiële analyse overzichtelijk weer te geven. Daarbij is ervoor gekozen om de belangrijkste cijfers te vermelden en niet teveel de diepte in te gaan. Voor de eventueel gewenste verdieping is de niet openbare bijlage beschikbaar.

De berekeningen zijn op een zodanig wijze uitgevoerd, dat de resultaten van de verschillende varianten met elkaar vergeleken kunnen worden. In de financiële analyse is onderscheid gemaakt tussen kosten die binnen een grondexploitatie vallen (zoals bouwrijp maken, sloop, verwerving, woonopstal) en kosten die daarbuiten vallen (zoals cultuurfuncties en parkeergarages). Dit onderscheid is van belang omdat voor kosten binnen de GREX een voorziening op eindwaarde wordt getroffen, terwijl kosten buiten de GREX meestal via investeringskredieten moeten worden gedekt. De financiële resultaten van de varianten leveren voldoende inzicht om mede op basis daarvan een afweging te kunnen maken om te komen tot besluitvorming ten aanzien van de keuze voor een van de visies.

Er is bij alle varianten uitgegaan van de fictie dat de gemeente de exploitant is van de gebiedsontwikkeling. Dat de gemeente dus alle eigendommen verwerft en vervolgens de plannen realiseert. In de praktijk zal dat straks niet het geval zijn. Zo zal de gemeente geen woningen realiseren. Daarvoor worden marktpartijen gezocht, waarmee ook risico's kunnen worden verlegd. Voor de (financiële) beoordeling van de varianten is het niet van wezenlijk belang wie (delen van) het plan realiseert. Hoe en door welke partijen de realisatie wordt uitgevoerd is een aspect wat in een volgende projectfase aan de orde komt.

De cijfers geven een beeld van de harde kosten van dit project voor wat betreft investering en opbrengsten op de relatief korte termijn en de exploitatiekosten. De maatschappelijke en economische opbrengst voor de stad als geheel voor de lange termijn is met deze cijfers niet inzichtelijk gemaakt. Die economische meerwaarde verschilt enigszins per variant maar is er wel degelijk, vooral ten gevolge van de traffic die de cultuurfuncties theater en bibliotheek genereren. Daarvan profiteren ondernemers en organisaties in de gehele binnenstad. Deze economische meerwaarde is moeilijk in cijfers uit te drukken.

Financieel overzicht (samenvatting)

Beknopt overzicht financiële analyse Beekstraatkwartier 13-mei-25 Stedenbouwkundige visie Inbo										
Benodigde investeringen saldo NCW Grex en buiten de Grex 1-1-2025										
	Binnen de GREX Woonprogramma en niet woonprogramma (commercieel en maatschappelijk)	Parkeergarage	Bibliocenter	Muntheater	Poppodium	Buiten de GREX Museumdepot	Openbaar toilet	Fietsenstalling	Totaalkosten	Kapitaallasten
Hoofdvariant	€ 24.200.000	€ 15.060.000	€ 13.850.000	€ 38.110.000	€ -	€ -	€ 50.000	€ 1.080.000	€ 92.350.000	€ 3.952.700
Variant A	€ 20.900.000	€ 15.060.000	€ 13.850.000	€ -	€ -	€ -	€ 50.000	€ 1.080.000	€ 50.940.000	€ 1.742.320
Variant B	€ 18.500.000	€ 15.060.000	€ -	€ -	€ 4.960.000	€ 3.610.000	€ 50.000	€ 1.080.000	€ 43.260.000	€ 1.436.080

Tabel 1

Beknopt overzicht financiële analyse Beekstraatkwartier 13-mei-25 Stedenbouwkundige visie CB5										
Benodigde investeringen saldo NCW Grex en buiten de Grex 1-1-2025										
	Binnen de GREX Woonprogramma en niet woonprogramma (commercieel en maatschappelijk)	Parkeergarage	Bibliocenter	Muntheater	Poppodium	Buiten de GREX Museumdepot	Openbaar toilet	Fietsenstalling	Totaalkosten	Kapitaallasten
Hoofdvariant	€ 16.000.000	€ 18.000.000	€ 12.570.000	€ 36.520.000	€ -	€ -	€ 40.000	€ 510.000	€ 83.640.000	€ 3.923.120
Variant A	€ 12.800.000	€ 18.000.000	€ 12.570.000	€ -	€ -	€ -	€ 40.000	€ 510.000	€ 43.920.000	€ 1.804.960
Variant B	€ 8.260.000	€ 18.000.000	€ -	€ -	€ 4.530.000	€ 3.600.000	€ 40.000	€ 510.000	€ 34.940.000	€ 1.547.440

Tabel 2

Beknopt overzicht financiële analyse Beekstraatkwartier 19-apr-25 Vegelijking stedenbouwkundige visie Inbo - CB5						
	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

Tabel 3

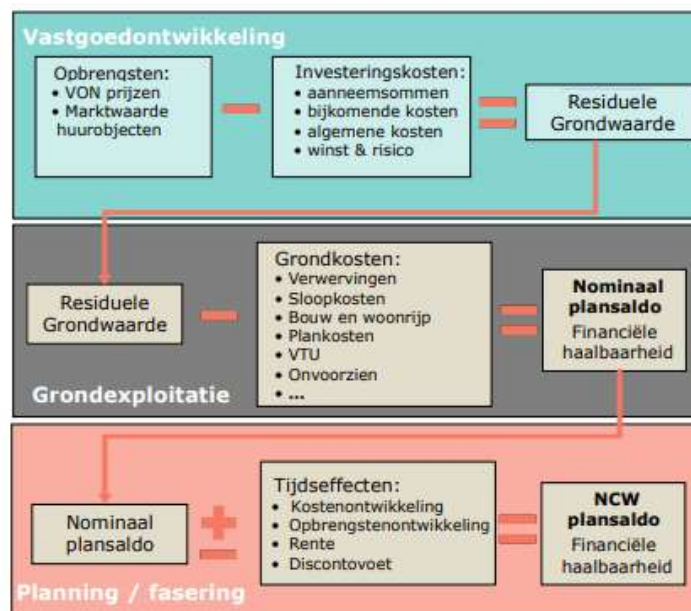
In bovenstaande tabellen 1 en 2 zijn alle kosten en opbrengsten per hoofdonderdeel gesaldeerd. Dat resulteert bij ieder onderdeel in een tekort. Het saldo van deze tekorten is als totaal per variant weergegeven in de kolom 'Totaalkosten'. Dit is dus het bedrag dat benodigd is om het desbetreffende variant te kunnen realiseren. In de kolom 'Totaalkosten' is de Netto Contante Waarde (NCW) in 2025 vermeld. De NCW is het bedrag dat de gemeente nú beschikbaar moet hebben om in de toekomst alle kosten te kunnen betalen. Dit bedrag is lager dan de zogeheten eindwaarde, omdat toekomstige uitgaven en inkomsten worden verdisconteerd ('teruggerekend') naar vandaag. Voor de berekening van de NCW wordt de som van alle toekomstige kasstromen met een discontovoet terug gerekend naar een bepaald tijdstip, in dit geval 2025. Het gaat dan om alle kosten en opbrengsten die gedurende de looptijd van het project aan de orde zijn. Er is gekozen om de NCW in 2025 te vermelden, de kosten van alle varianten worden daarmee met elkaar vergeleken op hetzelfde moment. De eindwaarde geeft de kosten weer aan het einde van het project, direct na realisatie. In het haalbaarheidsonderzoek zijn de onderzochte scenario's vergeleken op NCW, omdat voor iedere scenario de realisatieperiode op een ander moment eindigt (verschil tussen opknappen bestaand vastgoed en sloop/nieuwbouw). Een vergelijking op eindwaarde geeft dan geen goed beeld. Nu worden varianten vergeleken die alle gaan over sloop en nieuwbouw, met realisatietermijnen per variant die niet veel van elkaar zullen verschillen. De vergelijking van de varianten is dan zowel mogelijk op eindwaarde als op NCW. In tabel 3 zijn op hoofdonderdelen de verschillen in de tekorten tussen de visies van Inbo en CB5 weergegeven.

Werkwijze

Om tot een NCW per variant te komen, is een residuele grondwaardeberekening opgesteld, waarbij vanuit de opbrengsten van het vastgoedprogramma wordt teruggerekend naar het plansaldo voor de gebiedsontwikkeling.

- Vastgoedexploitatie/vastgoedontwikkeling: het verschil tussen de vastgoedopbrengsten en bouw- en investeringskosten is de residuele grondwaarde in bouwrijpe staat.
- Grondexploitatie: om de grond bouwrijp en geschikt te maken voor de beoogde functie, moeten echter (grond)kosten worden gemaakt. Het verschil tussen de residuele grondopbrengsten en de grondkosten is het nominale plansaldo (oftewel de grondwaarde in huidige staat).
- De grondkosten en -opbrengsten worden in de tijd uitgezet en geïndexeerd met kosten- en opbrengstenontwikkeling. Vervolgens wordt het netto contante plansaldo van deze toekomstige kasstromen berekend, waardoor direct de invloed van tijdseffecten wordt meegewogen.

Het plansaldo staat gelijk aan wat een ontwikkelaar, rekening houdend met een marktconforme vergoeding voor ontwikkelopslagen en de risico's die passen bij de verkoopvoorwaarden, logischerwijs bereid moet zijn te betalen voor de grond in de huidige staat. Deze rekenmethodiek wordt in onderstaande figuur weergegeven.



- Er is op basis van de ambities, uitgangspunten en spelregels uit het concept programma gekeken naar de opbrengstpotentie van het vastgoedprogramma. Daarnaast is bepaald welke bouw- en investeringskosten gemaakt moeten worden om dit programma te realiseren. Dit resulteert in een (residuele) grondwaarde (nominaal) in bouwrijpe staat.
- In de grondexploitatie worden de te maken grondkosten (zoals verwervingskosten, sloop-, sanerings-, kosten voor bouw- en woonrijp maken, planontwikkelingskosten, VTU en onvoorziene kosten) voor het plan in kaart gebracht en met de te verwachten opbrengsten uit de vastgoedexploitatie in de tijd uitgezet.
- Op basis daarvan wordt een netto contante waarde (NCW) van de ontwikkeling berekend die het financiële plansaldo vertegenwoordigt en een indicatie is van de financiële haalbaarheid van de varianten.
- Naast de grondexploitatieberekening waarin het financiële plansaldo per variant wordt berekend worden een aantal kostenposten gepresenteerd die buiten de grondexploitatieberekening vallen:
 - De onrendabele top op de parkeerexploitatie van de te realiseren parkeergarage.
 - De investeringskosten voor de realisatie van de nieuwe bibliotheek.

- De investeringskosten voor de realisatie van het nieuwe theater.
- De investeringskosten voor de realisatie van een nieuw poppodium.
- De investeringskosten voor de realisatie van een nieuw museumdepot.
- De investeringskosten voor de realisatie van een openbaar toilet en een fietsenstalling.

Exploitatiekosten bibliotheek, theater en parkeergarage

De exploitatiekosten van de bibliotheek, van het theater en de parkeervoorzieningen worden in het definitieve verdiepingsonderzoek inzichtelijk gemaakt. Zowel in de huidige situatie, de situatie waarbij de bibliotheek en theater op de huidige locaties gehuisvest blijven maar de gebouwen de noodzakelijke renovaties en verduurzaming hebben ondergaan, alsmede in de situatie van nieuwbouw van deze voorzieningen. Het is van belang om bij een definitieve keuze voor één van de varianten dit inzichtelijk te hebben, deze voorzieningen blijven immers naar alle waarschijnlijkheid in eigendom van de gemeente.

Dat geldt ook voor de parkeervoorzieningen. De exploitatiekosten hiervan zijn bij alle varianten aanzienlijk. Dit vooral door benodigde investeringen en daarbij behorende kapitaallasten. De stichtingskosten van de ondergrondse parkeergarage zijn zeer hoog.

Fiscale aspecten

Door fiscaal adviesbureau Fiscalade is in de fase van het haalbaarheidsonderzoek onderzocht op welke onderdelen er sprake is van fiscale aspecten, die mogelijk leiden tot extra kosten. Zoals btw, overdrachtsbelasting en vennootschapsbelasting. Voor de meeste onderdelen is gebleken dat btw geen kostenpost is als het gaat over bouwkosten. Of er sprake is van btw als kostenpost is onder andere afhankelijk van de functie van het bouwwerk, de activiteiten die er gaan plaatsvinden. En of de gebruiker met het onroerend goed voornamelijk btw-belaste prestaties gaat verrichten. Voor het definitieve verdiepingsonderzoek wordt een update uitgevoerd op fiscale aspecten.

Conclusies overall voor de 3 varianten

Er is sprake van grote tekorten. Boekwaardes van panden, verhuiskosten, tijdelijke huisvestingskosten, verwervingskosten en sloopkosten zorgen al voor een aanzienlijke kostenpost nog voordat er überhaupt is begonnen met de realisatie van een nieuwe invulling. Het gaat dan om een bedrag van 24 tot 29 miljoen euro. Daardoor ontstaat op de onderdelen die binnen de grex zitten zoals wonen, commerciële en maatschappelijke voorzieningen al een fors tekort. Door adviesbureau Brink is een marktanalyse uitgevoerd naar de opbrengstenkant van deze onderdelen die binnen de grex zitten. Door een lokale makelaar/taxateur is hierop een second opinion uitgevoerd.

Op de bouw van een parkeergarage ontstaat met de huidige parkeertarieven een tekort van € 15 tot 18 miljoen euro, afhankelijk van de variant en stedenbouwkundige visie.

Met de bouw van een bibliotheek en een theater zijn hoge kosten gemoeid. Deze kosten kunnen niet worden gedekt door de exploitatie van deze panden.

Een aantal functies is volgens de huidige inzichten moeilijk dan wel niet kostendekkend te realiseren. Onder andere de bouw van een woontoren ter plaatse van het kantoor van de Rabobank kan volgens de huidige inzichten moeilijk kostendekkend gerealiseerd kan worden, waarbij sprake is van verschillen tussen de visies.

Op de belangrijkste onderdelen van deze varianten volgt hieronder een korte toelichting.

Onderdeel woningbouw

Het onderdeel wonen is in alle varianten niet kostendekkend te realiseren. Dit wordt veroorzaakt door de hoge grondkosten (boekwaardes van panden, sloopkosten, verwervingskosten, kosten bouw- en woonrijp maken etc.). Het saldo van sec de stichtingskosten en verkoopopbrengsten is wel positief. Het onderdeel wonen is wel het enige programmaonderdeel dat opbrengsten genereert: hoe meer woningen, des te kleiner het tekort. De woningaantallen tussen de varianten verschillen, maar met name ook tussen dezelfde varianten van de twee

stedenbouwkundige visies. Dat maakt dat op het onderdeel wonen er sprake is van aanzienlijke verschillen in het financiële resultaat. Deze verschillen zijn zichtbaar in bovenstaande tabellen 1 t/m 3 'binnen de grex'. Het woningaantal is een knop waaraan in de vervolgfase mogelijk kan worden gedraaid om te komen tot beter financieel resultaat.

Er is sprake van verschillen tussen aantallen woningen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige visies en in de financiële analyse. In de visies is het aantal woningen meer indicatief bepaald: totaal m² aan vloeroppervlak gedeeld door een gemiddeld vloeroppervlak per woning. In de financiële analyse is uitgegaan van het door de stedenbouwkundige bureaus opgegeven totaal aantal m² vloeroppervlak, maar is specifiek gekeken aan de hand van de opgegeven woningcategorieën en de daarbij behorende procentuele verdeling en vloeroppervlaktes per individuele woningcategorie, hoeveel woningen er in het plan passen. Zie daarvoor onderstaande tabel 4. Daarmee zijn beide visies in financiële zin dan ook gelijkwaardig bekeken.

Visie Inbo		herverdeling in financiële analyse
Hoofdvariant	284	203
Variant A	333	241
Variant B	313	223
Visie CB5		herverdeling in financiële analyse
Hoofdvariant	335	297
Variant A	380	336
Variant B	400	359

Tabel 4

Ook in **hoofdstuk 4** 'concept programma van de varianten', zijn de aantallen zoals opgenomen in de visies en zoals opgenomen in de financiële analyses weergegeven.

Er is sprake van grote verschillen in het tekort binnen de grex tussen het haalbaarheidsonderzoek en het concept verdiepingsonderzoek. In het haalbaarheidsonderzoek was het tekort ca. € 30 miljoen, afhankelijk van het scenario 3A, 3B en 3C. In het concept verdiepingsonderzoek is het tekort per visie en per variant verschillend. Bij de visie van Inbo tussen € 18,5 en € 24,2 miljoen. Bij de visie van CB5 tussen € 8,2 en 16 miljoen. Het verschil in tekorten tussen de visies kan worden verklaard door het verschil in aantallen woningen. Hoe meer woningen des te kleiner het tekort. Daarbij is het van belang om (als risico) te vermelden dat bij Inbo veel woningen geprojecteerd zijn op de locatie van de Rabobank en het politiebureau.

Het grote verschil in het tekort tussen het haalbaarheidsonderzoek en het verdiepingsonderzoek kan als volgt worden verklaard:

- het verschil in woningaantallen.
- in het haalbaarheidsonderzoek en in het concept verdiepingsonderzoek is ten aanzien van de vastgoedkosten een nagenoeg dezelfde indexering aangehouden.
- in het haalbaarheidsonderzoek is ten aanzien van de opbrengstenstijging een zeer behoudende aanname gedaan. In het concept verdiepingsonderzoek is een positievere en meer realistische aanname gedaan gelet op de huidige woningmarkt. Dat leidt tot een beter financieel resultaat.

Overige functies/niet-woonprogramma (1^e lijns zorg, horeca, dienstverlening, boutiquehotel etc.)

Ook hier geldt dat de hoge grondkosten voor een belangrijk deel bijdragen aan het tekort. Maar vooral ook doordat te realiseren huuropbrengsten van deze functies beperkt zijn in de huidige en mogelijk ook in de toekomstige markt.

Onderdeel parkeren

In het voorlopige programma is uitgegaan van 500 tot 700 parkeerplaatsen, per variant verschillend, in een te realiseren ondergrondse parkeergarage. Beide stedenbouwkundige visies komen tot een groter benodigd aantal parkeerplaatsen, met name vanwege de grote woningaantallen. Er moet nog een verdieping plaatsvinden om het werkelijk aantal benodigde parkeerplekken per variant helder te krijgen. Dit heeft te maken met maatwerk op deze belangrijke plek in de binnenstad. Maatwerk waarbij de gehele binnenstad qua parkeren moet worden beschouwd. De stichtingskosten van een dergelijke parkeergarage zijn enorm en verschillen per variant en visie. De exploitatielasten, vooral de kapitaallasten, kunnen niet worden gedekt met de huidige parkeertarieven. Daardoor ontstaat er een tekort van 15 tot 18 miljoen euro op dit onderdeel.

Onderdeel bibliotheek

De kostprijs voor de realisatie van een nieuwe bibliotheek bedraagt ca. 13 miljoen euro (excl. losse inrichting). In het concept programma is uitgegaan van een netto vloeroppervlakte van 3.025 m². Dat betekent ca. 3.630 m² bruto vloeroppervlakte (BVO). Na afronding van het behoefteonderzoek naar theater en bibliotheek moet mogelijk bijstelling van vloeroppervlak en kosten plaatsvinden.

Het biedt voordelen wanneer een bibliotheek wordt ondergebracht in één cultuurgebouw, waarin ook het theater wordt gehuisvest.

Indien niet wordt gekozen voor een nieuwe bibliotheek, moet de huidige bibliotheek worden gerenoveerd en verduurzaamd. De kosten hiervan worden inzichtelijk gemaakt in het definitieve verdiepingsonderzoek.

Onderdeel cultuurgebouw

De kostprijs voor de realisatie van een cultuurgebouw voor de gezamenlijke huisvesting van bibliotheek en theater bedraagt ca. 50 miljoen (excl. losse inventaris en theatertechniek). Er is daarbij uitgegaan van het realiseren van een nieuw theater in de omvang zoals opgenomen in het concept programma (600 stoelen grote zaal en 150 stoelen kleine zaal). Voor de bibliotheek is uitgegaan van de vloeroppervlakte zoals hierboven aangegeven. Er is nog geen rekening gehouden met dubbelgebruik van ruimtes. Na afronding van het behoefteonderzoek naar theater en bibliotheek moet bijstelling van vloeroppervlak en kosten plaatsvinden.

Een cultuurgebouw leidt tot andere exploitatielasten dan in de huidige situatie voor het Bibliocenter en het Munttheater. Deze kosten worden in het definitieve verdiepingsonderzoek opgenomen.

Indien niet wordt gekozen voor een nieuw theater, moet het huidige theater worden gerenoveerd en verduurzaamd. Er zijn investeringen nodig zodat het theater ook naar de toekomst toe aantrekkelijk blijft. De kosten hiervan worden inzichtelijk gemaakt in het definitieve verdiepingsonderzoek.

Onderdeel poppodium

De kosten voor de realisatie van een poppodium in variant B zijn begroot op een bedrag van ca. 5 miljoen.

Onderdeel museumdepot

De kosten voor een statisch museumdepot in het Beekstraatkwartier (variant B) bedragen ca. 3,6 miljoen euro. De kosten voor de realisatie van een nieuw museumdepot buiten het plangebied bedragen ca. 3,3 miljoen euro. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om ruimte te huren voor museumopslag in het Limburgse depot in Sittard- Geleen. In het definitieve verdiepingsonderzoek worden de drie mogelijkheden (in financiële zin) naast elkaar gezet zodat een objectieve keuze kan worden gemaakt.

Onderdeel Rabobank

De bouw van een woontoren ter plaatse van het kantoor van de Rabobank kan niet kostendekkend gerealiseerd worden. Er is sprake van verschillen tussen de visies. Inbo projecteert hier meer woningen waardoor het financiële resultaat op dit onderdeel beter is dan bij de visie van CB5.

Onderdeel openbaar gebied

Tijdens en na realisatie van gebouwen moet ook het openbaar gebied opnieuw worden ingericht. De kosten daarvan bedragen ca. 3 tot 4 miljoen euro. Daarbij is dus geen rekening gehouden met de herinrichting van de Kasteelsingel.

Onderdeel (tijdelijke) herhuisvesting

Er is tijdens de bouwfase rekening gehouden met tijdelijke huur van ruimte voor bepaalde functies die na de realisatie terugkomen in het plangebied, zoals De Huiskamer, Beekkwartier en museumopslag. Functies waarmee de gemeente een (subsidie)relatie heeft. De museumopslag komt volgens het voorlopig programma alleen terug in het Beekstraatkwartier bij variant B. Bij de andere varianten is rekening gehouden met een kostenpost voor het realiseren van een geklimatiseerde ruimte elders.

Hergebruik vrijkomende panden

Bij realisatie van een nieuw theater en een nieuwe bibliotheek komen deze locaties vrij voor andere functies. In het voorlopige programma is daarbij in beide gevallen uitgegaan van een woonfunctie. Uit de financiële analyse blijkt dat de residuele waarde van het bibliotheek nihil is. De investeringskosten voor het realiseren van woningen (ca. 37 stuks) in dit pand zijn dermate hoog in relatie tot de opbrengsten, dat de waarde van het pand in zijn huidige staat beperkt is. De noodzakelijk ingrepen om het theater te verbouwen tot woonruimte (ca. 65 woningen) zijn van dien aard dat er sprake is van een fors negatieve waarde.

Risicoanalyse: (financiële) risico's en kansen

In de fase van het haalbaarheidsonderzoek is een risicoanalyse opgesteld. Dat wordt opnieuw gedaan voor het verdiepingsonderzoek en wel nadat de raad in juni 2025 een tussenbesluit heeft genomen. In de rapportage van het definitieve verdiepingsonderzoek wordt aldus een risicoparagraaf opgenomen.

Conclusies financiële analyse

Op hoofdlijnen zijn bovenstaande conclusies van toepassing op zowel de stedenbouwkundige visies van Inbo als CB5. Daar waar er sprake is van verschillen is dit aangegeven.

Vooraf het verschil in woningaantallen leidt tot aanzienlijk een verschil in financieel resultaat binnen de grex, hetgeen uiteraard ook tot uitdrukking komt in het totale financiële resultaat. Dit verschil is zichtbaar in tabel 3 en bedraagt 8 tot 10 miljoen euro, afhankelijk van de variant. De varianten van CB5 laten daarbij resultaten zien met de laagste tekorten.

7. Participatie

Participatie

De stakeholders die eerder hun interesse hebben getoond en hebben meegedacht in de fase van het haalbaarheidsonderzoek, zijn uitgenodigd voor een bijeenkomst op 13 mei 2025. Het concept programma en de stedenbouwkundige visies zijn tijdens deze bijeenkomst voorgelegd aan de aanwezige stakeholders. Het verslag van de bijeenkomst met de aanwezige stakeholders is als **bijlage 6** bijgevoegd.

Aanwezigen waren van mening dat het is niet mogelijk is om zonder een goede bestudering van de stukken een mening te geven over programma en visies. De gepresenteerde informatie is na de bijeenkomst beschikbaar gesteld aan de stakeholders, waarbij de mogelijkheid is geboden om alsnog te reageren op de stukken. Afhankelijk van het tijdstip waarop deze reacties binnenkomen, kunnen deze worden meegenomen in de beraadslaging van het college, commissie Ruimte en Economie en gemeenteraad.

Website

De informatie die is gedeeld met de aanwezige stakeholders is op 14 mei 2025 ook op de website weert.nl/beekstraatkwartier geplaatst. Eenieder kan daar kennisnemen van de onderzochte varianten en opgestelde stedenbouwkundige visies.

Vervolg

Nadat de gemeenteraad in juni 2025 een tussenbesluit heeft genomen worden de stakeholders voorafgaand aan het definitieve besluit opnieuw geïnformeerd. Zie hiervoor tevens **hoofdstuk 12 "Vervolg/hoe verder"**.

8. Benodigde kredieten en dekking

In **hoofdstuk 6** is geconcludeerd dat alle onderzochte varianten leiden tot forse financiële tekorten. Het realiseren van één van de varianten is dan ook alleen mogelijk als er voldoende financiële dekking is. In dit hoofdstuk wordt verkend welke middelen de gemeente Weert mogelijk beschikbaar heeft, welke opties er zijn om tekorten te dekken, en welke keuzes richting juni en december 2025 noodzakelijk zijn.

Benodigde middelen per variant

Beknopt overzicht financiële analyse Beekstraatkwartier 13-mei-25 Stedenbouwkundige visie Inbo										
Benodigde investeringen saldo NCW Grex en buiten de Grex 1-1-2025										
	Binnen de GREX Woonprogramma en niet woonprogramma (commercieel en maatschappelijk)	Parkeergarage	Bibliocenter	Muntheater	Poppodium	Buiten de GREX Museumdepot	Openbaar toilet	Fietsenstalling	Totaalkosten	Kapitaallasten
Hoofdvariant	€ 24.200.000	€ 15.060.000	€ 13.850.000	€ 38.110.000	€ -	€ -	€ 50.000	€ 1.080.000	€ 92.350.000	€ 3.952.700
Variant A	€ 20.900.000	€ 15.060.000	€ 13.850.000	€ -	€ -	€ -	€ 50.000	€ 1.080.000	€ 50.940.000	€ 1.742.320
Variant B	€ 18.500.000	€ 15.060.000	€ -	€ -	€ 4.960.000	€ 3.610.000	€ 50.000	€ 1.080.000	€ 43.260.000	€ 1.436.080

Beknopt overzicht financiële analyse Beekstraatkwartier 13-mei-25 Stedenbouwkundige visie CB5										
Benodigde investeringen saldo NCW Grex en buiten de Grex 1-1-2025										
	Binnen de GREX Woonprogramma en niet woonprogramma (commercieel en maatschappelijk)	Parkeergarage	Bibliocenter	Muntheater	Poppodium	Buiten de GREX Museumdepot	Openbaar toilet	Fietsenstalling	Totaalkosten	Kapitaallasten
Hoofdvariant	€ 16.000.000	€ 18.000.000	€ 12.570.000	€ 36.520.000	€ -	€ -	€ 40.000	€ 510.000	€ 83.640.000	€ 3.923.120
Variant A	€ 12.800.000	€ 18.000.000	€ 12.570.000	€ -	€ -	€ -	€ 40.000	€ 510.000	€ 43.920.000	€ 1.804.960
Variant B	€ 8.260.000	€ 18.000.000	€ -	€ -	€ 4.530.000	€ 3.600.000	€ 40.000	€ 510.000	€ 34.940.000	€ 1.547.440

Wat heeft de gemeente Weert aan middelen beschikbaar?

Voorziening GREX

Voor alle varianten geldt dat er sprake is van een negatieve grondexploitatie. Dat betekent dat een voorziening nodig is om het verwachte tekort financieel af te dekken op het moment dat de GREX wordt geopend.

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van de jaarrekening 2023 een bestemmingsreserve van €10 miljoen voor majeure projecten ingesteld. Indien bij het opmaken van de jaarrekening 2024 opnieuw sprake is van een positief rekeningresultaat, wordt aanbevolen om aanvullend een substantieel bedrag aan deze reserve toe te voegen.

Hierdoor ontstaat mogelijk nu al de situatie dat het tekort op de GREX voor de meeste varianten (nagenoeg) volledig kan worden afgedekt via deze reserve.

Investeringsbudgetten buiten GREX

Voor onderdelen die niet onder de grondexploitatie vallen — zoals het theater, bibliotheek en de ondergrondse parkeergarage — moeten reguliere investeringskredieten worden aangevraagd. Deze investeringen leiden tot kapitaallasten (rente en afschrijving) en exploitatiekosten, die structureel gedekt moeten worden vanuit de begroting. Voor wat betreft rente en afschrijving is in bovenstaande tabellen een indicatie gegeven van de kapitaallasten voor iedere variant per visie.

In de volgende fase worden deze kosten expliciet afgezet tegen de verwachte kosten van instandhouding, verduurzaming en toekomstbestendig maken van de huidige voorzieningen, zoals het bestaande Munttheater en de bibliotheek. Deze vergelijking is noodzakelijk om de meerwaarde van nieuwbouw ten opzichte van renovatie scherp te kunnen beoordelen, zowel financieel als maatschappelijk.

In de verdere uitwerking kan bovendien worden verkend of gefaseerde realisatie van functies mogelijk is, bijvoorbeeld door eerst woningbouw te ontwikkelen en pas in een latere fase te investeren in cultuurfuncties.

9. SWOT-analyse

Om de varianten van sloop en nieuwbouw te beoordelen is net zoals in het haalbaarheidsonderzoek een beoordelingsmatrix opgesteld met daarin onder andere relevante markttechnische, ruimtelijk-stedenbouwkundige, financiële en participatieve aspecten. De toetsingscriteria zijn hierin benoemd als belangrijke doelstellingen. Op die manier kunnen de verschillende varianten met elkaar vergeleken en beoordeeld worden. De beoordelingsaspecten in de matrix zijn dezelfde als in het haalbaarheidsonderzoek. Op het onderdeel 'ruimtelijk-stedenbouwkundig' zijn drie beoordelingsaspecten toegevoegd:

- Verbinden van bestaande structuren.
- Bieden van een nieuwe laag voor het toekomstige stedenbouwkundige weefsel.
- Aansluiting op bestaande morfologie.

Bij de beoordeling is rekening gehouden met het in de bestuursopdracht benoemde gewenste maatschappelijke effect, de benoemde doelstelling en het gewenste projectresultaat:

Bestuursopdracht:

Maatschappelijk Effect:

Het project draagt bij aan versterking van de binnenstad en het vergroten van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de binnenstad.

Doel:

Doelstelling is om het gebied Beekstraatkwartier volgens de huidige inzichten en de nog vast te stellen omgevingsvisie te ontwikkelen voor een toekomstbestendige functie. Daarbij dient de potentie van de ligging in de binnenstad optimaal te worden benut om een hoogwaardige invulling te verkrijgen. Deze ontwikkeling dient bij te dragen aan versterking van de binnenstad.

Strategische visie

De uitkomsten van de strategische visie vormen mede de basis voor de invulling van de locatie:

- Goed wonen voor iedereen
- Iedereen doet mee
- Groen inzetten in al zijn kwaliteiten
- Duurzaam en innovatief leven en ondernemen
- Goed ontsloten en verweven met de regio

Omgevingsvisie en visie op de binnenstad

De Omgevingsvisie is in juni 2024 vastgesteld. Deze visie vormt een belangrijk kader voor de invulling van het Beekstraatkwartier. In de Omgevingsvisie is voor het Beekstraatkwartier het volgende opgenomen:

"Stedelijk wonen Beekstraatkwartier: 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 en werken."

Projectresultaat:

Projectresultaat is een attractief ontwikkeld gebied zo mogelijk bestaande uit een mix van toekomstbestendige functies, waarbij flexibiliteit geborgd is en die bijdragen 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.

Aanvullend vanuit de Omgevingsvisie

"De stad Weert heeft als centrumstad een regionale functie. De binnenstad fungeert als ontmoetingsplek én als uithangbord. Voor eigen inwoners, bezoekers en toeristen van verder weg. Beleving en verblijf/ontmoeting spelen daarbij een belangrijke rol. Door het veranderende consumentengedrag richting e-commerce verandert de binnenstad en verschijnen er nieuwe functies en voorzieningen. De binnenstad vormt een aaneenschakeling van sferen waar wonen, werken, winkelen, horeca, cultuur, diensten en maatschappelijke voorzieningen op een hoogwaardige en uitnodigende wijze samen komen. We werken toe naar een samenhangende binnenstad die tegelijkertijd zichzelf blijft. Vanuit een klimatologische opgave versterken we de groene en blauwe kwaliteiten die tegelijk de binnenstad aangenaam en vriendelijk maken. Om dit voor elkaar te krijgen, werken we aan de volgende doelstellingen:

1. *Vitale binnenstad*
 - *Inzetten op een compacter centrum en transformatie door verkleinen kernwinkelgebied.*
 - *Ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen/eigentijdse woon-werkmilieus.*
 - *Mix van functies waardoor ontmoeting en contact tussen inwoners wordt gestimuleerd.*
 - *Parkeren zoveel mogelijk ondergronds en in parkeergarages faciliteren rekening houdend met ondernemersbelangen.*
 - *Ruimte creëren voor sfeerversterking, vergroening en het toelaten van nieuwe binnenstedelijke functies.*
2. *Versterken identiteit*
 - *Kenmerkend: kleinschalig, gemoedelijk, historisch en intiem.*
 - *Werken met sfeergebieden om verschillende karakteristieken en kwaliteiten te accentueren. Ook t.b.v. acquisitielcommunicatie en marketing, verbinden, organisatie, locatiekeuze, richting voor aanpalend beleid, concurrentiekracht, inrichting (groen, straatmeubilair en spelelementen).*
 - *Sfeergebieden: kernwinkelgebied, aanloopstraten, stedelijk wonen Stationsomgeving, singels, stedelijk wonen Beekstraatkwartier, stedelijk wonen Stadsbrug, Kasteelpark, St. Raphaëlpad, Collegeplein, overige woongebieden binnenstad.*
3. *Klimaatadaptief centrum*
 - *Vergroening, verkoeling en versterken waterstructuur.*
 - *Bijdrage reductie hittestress, positieve gezondheid, stimuleren ontmoeting.*
 - *Vergroening parkeerterreinen gekoppeld aan functie naastgelegen bouwwerk.*
 - *Vergroening singels.*
 - *Dakenlandschap als onderdeel klimaatadaptieve strategie.*
4. *Behoud van goed bereikbare binnenstad*
 - *Auto is te gast en fietsers en voetgangers krijgen ruim baan.*
 - *Fietsen is toegestaan buiten winkelopeningstijden.*
 - *Inzetten op meer bewaakte (overdekte) fietsenstallingen.*
 - *Onderzoek herinrichting Stationsstraat (fietsers permanent toestaan).*
 - *Langstraat en Stationsstraat blijven autovrij.*
 - *Stimuleren duurzame mobiliteit (elektrisch vervoer, ov, oplaadpalen, deelmobiliteit, pilot emissieloze stadsdistributie).*

Functie- en behoefteonderzoek:

Tevens is bij de boordeling van de varianten gekeken naar de uitkomsten van het in 2022 uitgevoerde functie en behoefte-onderzoek, waarvan de conclusies en adviezen op hoofdlijnen als volgt zijn:

Conclusies:

- C'wartier is van grote meerwaarde voor de binnenstad van Weert.
- Er is beperkt ruimte voor toevoeging van economische functies, er is vooral sprake van een verplaatsingsbehoefte.
 - Economische kansen voor de Weerter binnenstad:
 - Geen kansen voor detailhandel.
 - Beperkte kansen voor horeca.
 - Redelijk tot goede kansen voor leisure en ontspanning.
 - Goede kansen voor diensten en ambachten.
 - Redelijk tot goede kansen voor cultuur.
 - Beperkte kansen voor maatschappelijke voorzieningen.
 - Redelijk tot goede kansen voor zorg- en welzijnsvoorzieningen.
- Er zijn goede kansen voor stedelijk wonen in de binnenstad.

Adviezen:

- Waarborg de economische en maatschappelijke waarde van de binnenstad.
- Een mix van functies zorgt voor een toekomstbestendige binnenstad.
- Zet in op meer stedelijk wonen in het centrumgebied.
- Verken de mogelijkheden van herhuisvesting van gebruikers C'wartier en herhuisvesting voormalige gebruikers van de Verbinderij.
- Zet voor het Beekstraatkwartier in op stedelijk wonen met levendige plint.
- Maak werk van duurzame versterking van de binnenstad als geheel.
- Concentreer culturele voorzieningen en andere publiekstrekkende functies op de juiste plek in het centrum.

Naast boordeling van de varianten op basis van de bestuursopdracht en op basis van het functie- en behoeftenonderzoek, heeft de beoordeling plaatsgevonden aan de hand van de uitkomsten van de financiële analyse en de participatiebijeenkomst met de stakeholders.

Tenslotte zijn de resultaten van een aantal deelonderzoeken meegenomen in de afweging en het advies (o.a. transformatie Munttheater, Bibliocenter).

Elementen waarop de varianten beoordeeld zijn:

Toekomstbestendige functiemix:

- Markttechnisch perspectief/marktpotentie.
- Multifunctionaliteit > mix aan functies (wonen, werken, horeca, commerciële voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, ontmoeting, cultuur, recreatie).
- Versterking binnenstad > vergroten aantrekkelijkheid, leefbaarheid en veiligheid van de binnenstad, vitale binnenstad, sfeerversterking, eigentijdse woonmilieus.

Flexibiliteit:

- Transformeerbaar naar andere functies, toekomstbestendig vastgoed > op gebiedsniveau en gebouwniveau.
- Faseerbaarheid in uitvoering.

Ruimtelijk-stedenbouwkundig:

- Kansen voor ruimtelijke samenhang met omgeving/doorwaadbaarheid, licht en open. Versterken identiteit en creëren sfeergebieden.
- Verbinden van bestaande structuren.
- Kansen voor maken van een nieuwe publieke verblijfsruimte in de stad.
- Bieden van een nieuwe laag voor het toekomstige stedenbouwkundige weefsel > versterking van het plangebied door nieuwe en verbindende functies in de verschillende lagen. Bijvoorbeeld gebruik van het dakenlandschap en collectief gebruik hiervan. Aanvullend op wat Weert nu te bieden heeft.
- Bijdrage aan duurzaamheidsaspecten zoals klimaat, biodiversiteit, groen en water, ontstening, reductie hittestress.
- Aandacht voor cultuurhistorisch context > de wordingsgeschiedenis van het gebied en of de cultuurhistorie van het gebied kan worden hersteld.
- Aansluiting op bestaande morfologie > herstel van massa en korrel passend bij de rest van de binnenstad. Morfologie gaat over onderlinge verhoudingen en relaties tussen de vormen en identiteit van de bebouwing en stedelijke structuren.
- Beleving van de stad op ooghoogte > voldoende afwisseling, je thuis voelen, gevoel van veiligheid en geborgenheid, prettig verblijven.
- Mobiliteit, parkeren en ontsluiting > mobiliteit gaat over de keuze voor verschillende vormen van verkeer: lopen, fietsen, autorijden, met de bus mee etc. Ontsluiting: de mate waarin de locatie bereikbaar is.

Financieel:

- Hoogte investeringskosten > het saldo van de kosten en opbrengsten voor de herontwikkeling. De tekorten per variant.
- Hoogte exploitatiekosten > de exploitatiekosten van onderdelen die de gemeente in eigendom houdt, Bibliocenter, theater en parkeervoorzieningen. Dit onderdeel is nu niet meegenomen in het concept verdiepingsonderzoek, maar komt weer aan de orde in het definitieve verdiepingsonderzoek.
- Dekkingsmogelijkheden > de mate waarin er binnen de gemeente mogelijkheden zijn om de tekorten te dekken

Participatie

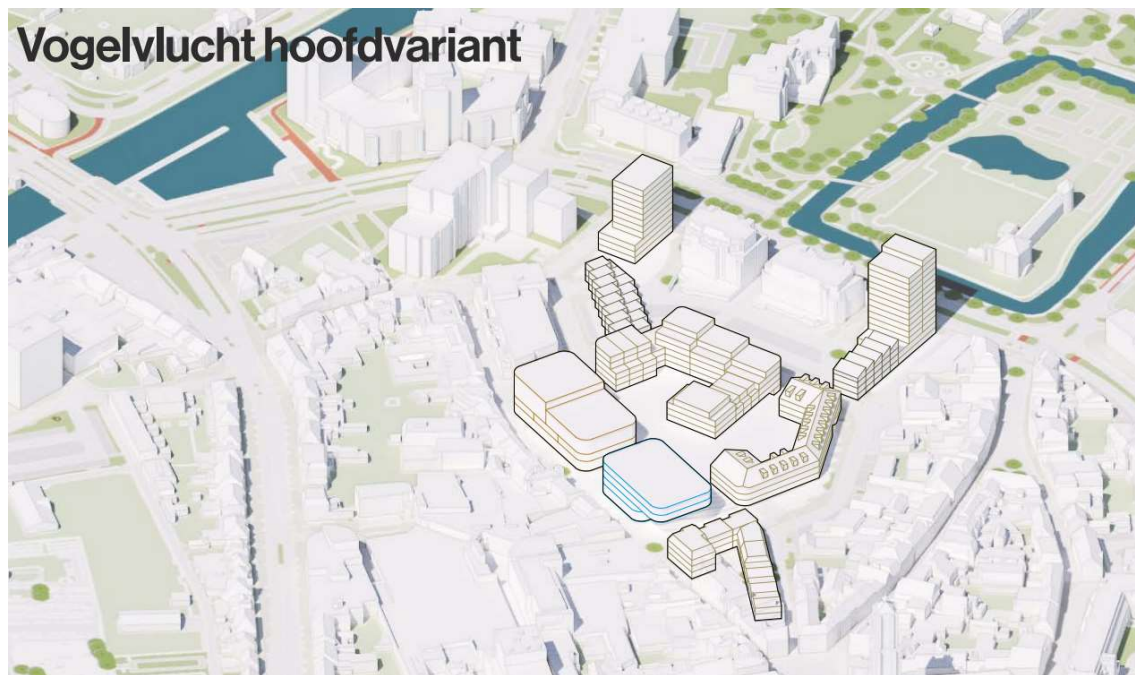
- Voorkeursvariant > waarvoor kiezen stakeholders?

Overige aandachtspunten:

- Planning > omvang doorlooptijd/bouwtijd.
- Overlast omgeving > geluid, bouwverkeer, inkomstenderving ondernemers etc.
- Risicobeheersing > de mate waarin risico's beheersbaar zijn, schade aan openbaar gebied en panden, kostenbeheersing.
- Gevolgen voor bewoners Hegstraat/Hogesteenweg > mentale impact, financiële impact, onzekerheid.

Zowel de stedenbouwkundige visie van Inbo als die van CB5, voor de 3 varianten per visie, zijn beoordeeld op bovengenoemde aspecten. De resultaten daarvan zijn in beschrijvende zin hieronder opgenomen. De verschillen tussen de varianten per visie zijn daarbij hier minder goed zichtbaar. De verschillen worden vooral duidelijk in de beoordelingsmatrix.

**Hoofdvariant Inbo (bibliotheek, theater, woningen - incl. Rabobank -, zorg-
welzijnsvoorzieningen 1e lijns, divers)**



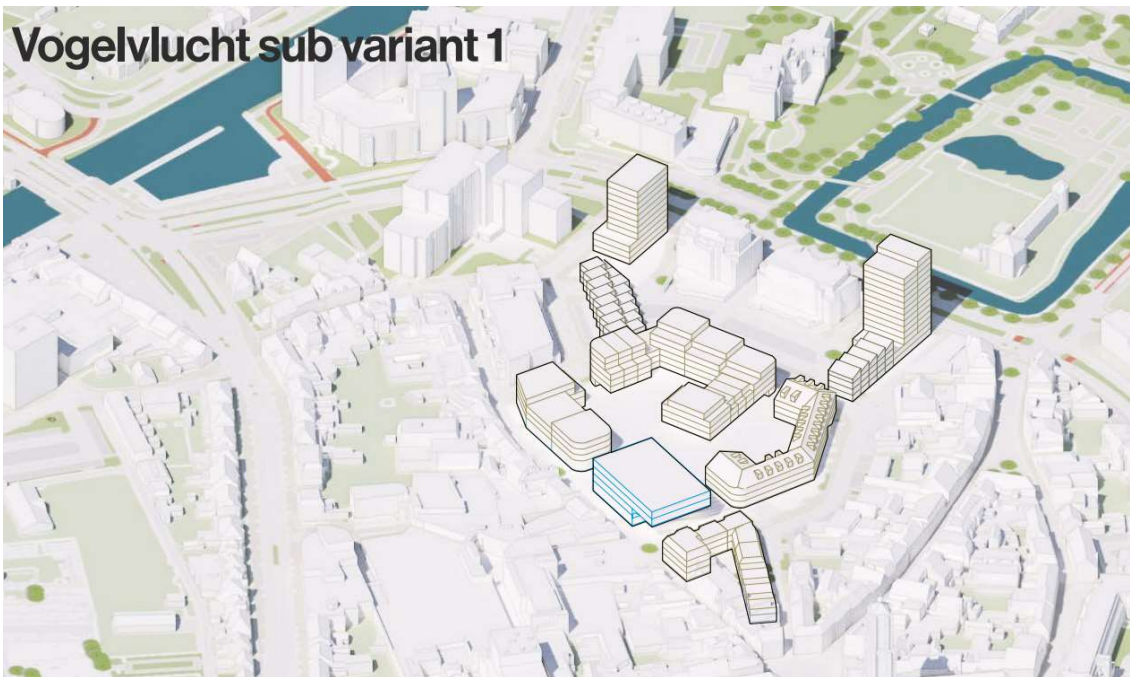
Hoofdaspect	Element	Beoordeling
Toekomstbestendige functiemix	Markttechnisch kansrijk	• Wonen: totaal 283, 257 meer woningen dan in de huidige situatie, aanzienlijke bijdrage aan (toekomstige) woonopgave in Weert. • Er is ruimte voor verdere verdichting, zoals op de locatie van de stadswoningen. • Werken: broedplaats is niet voorzien. • Horeca: beperkte toevoeging ten opzichte van huidige invulling. Kansrijk. • Commerciële voorzieningen (winkels): niet voorzien. • Maatschappelijke voorzieningen, zorg/welzijn: ruimte voor zorg-welzijnsvoorzieningen passend bij de marktanalyses. • Cultuur: bibliotheek verplaatsing en vergroten van huidige vestiging. Theater verplaatsen en vergroten van huidige vestiging. Gezamenlijke vestiging van deze functies in één cultuurgebouw. • Dienstverlening: kapper, makelaar etc.

		• Recreatie/leisure: niet voorzien.
	Multifunctioneel	• Er is sprake van een mix van functies die multifunctioneel is.
	Versterking binnenstad	• Bibliotheek en theater in cultuurgebouw zorgt voor aantrekkingskracht van het Beekstraatkwartier voor bezoekers. Gelet op de brede functie van een bibliotheek kan dit tot reuring in het gebied leiden. Theater trekt bezoekers aan en bij een centrale ligging hebben ondernemers hier profijt van. Brengt reuring in het gebied. • Verlies aan broedplaats voor het gebied is een adering. Behoud van deze functie voor de binnenstad is gewenst. • Voorzieningen verspreid over gebied en minder gericht op compacte binnenstad.
Flexibiliteit	Transformeerbaarheid naar andere functies, toekomstbestendig vastgoed	• Sloop/nieuwbouw (blank canvas) zorgt ervoor dat op gebiedsniveau flexibiliteit ontstaat voor een optimale stedenbouwkundige invulling. • Beoogde nieuwbouw biedt op gebouwniveau mogelijkheden voor flexibiliteit/transformeerbaarheid naar andere functies.
	Faseerbaarheid in uitvoering	• Fasering in sloopwerkzaamheden is niet mogelijk. Enige fasering in nieuwbouw wel.
Ruimtelijk/ stedenbouwkundig	Kansen voor ruimtelijke samenhang met omgeving/doorwaadbaarheid, creëren sfeergebieden	• Visie voorziet in ruimtelijke samenhang, doorwaadbaarheid en sfeergebieden. Door herontwikkeling locatie Rabobank verbetering ruimtelijke relatie met Kasteelpark. • Theater is omsloten door openbare ruimte en vereist bij voorkeur alzijdig gebouw. Moeilijke opgave vanwege benodigde gesloten gevels. • Negatieve impact hoogtepunt t.p.v. Rabobank i.r.t. omgeving Oelemarkt. • Binnen gebied door half opgetrokken parkeerkelder minder goed bereikbaar.

	Verbinden van bestaande structuren	• Visie voorziet in verbinding van bestaande structuren. • Sterke oriëntatie aan de Beekstraat.
	Kansen voor nieuwe publieke verkeersruimte in de stad	• Visie voorziet in nieuwe verkeersruimte. • Koppeling Beekstraat-Kasteelpark minimaal vanwege tussenliggend semi-openbaar gebied.
	Bieden van nieuwe laag voor het toekomstig stedelijk weefsel	• Visie voorziet in nieuwe lagen, bijvoorbeeld dakenlandschap.
	Bijdrage duurzaamheidsaspecten zoals klimaat, biodiversiteit, water en groen, reductie hittestress	• Visie biedt ruimte voor groen en eventueel water. • Klein park op huidige parkeerplaats Kasteelplein. Twijfel of deze voldoende maat heeft i.v.m. rijbaan bestaande ondergrondse parkeervoorzieningen en bestaande Hegstraat. • Door de halfopen blokken zijn de binnentuinen van redelijk formaat. • Op gebouwniveau wordt voorzien in ruimte voor groen en water (daktuinen, gevelgroen) maar ook de mogelijkheid om maximaal in te zetten op de realisatie van energie neutrale gebouwen. • Slopen brengt grote stroom van afval met zich mee.
	Aandacht voor cultuurhistorische context	• Visie voorziet in verbetering c.q. herstel van cultuurhistorische context.
	Aansluiting op bestaande morfologie	• Visie voorziet in middengebied, in herstel van massa en korrel passend bij de rest van de binnenstad. • Te groot verschil tussen massa en korrel herontwikkeling Rabobank en Oelemarkt, daardoor negatieve impact. • Twee grote volumes aan Beekstraat waarbij geen aanzet wordt gedaan tot menselijke maat.
	Beleving van de stad op ooghoogte	• Visie voorziet in verbetering van beleving van de stad op ooghoogte.
	Mobiliteit, parkeren en bereikbaarheid	• Belangrijke plek voor bezoekers om te parkeren in

		de binnenstad. Wordt door toename aantal plekken nog aantrekkelijker. Dit heeft ook een positieve impact op de aantrekkelijkheid van het gebied voor "commerciële" partijen. • Bereikbaarheid is aandachtspunt, gelet op aan- en afvoerroute/ontsluiting via de Kasteelsingel. Idem doorstroming Kasteelsingel.
Financieel	Investeringskosten	• Extreem hoog.
	Exploitatiekosten	• Niet onderzocht in deze fase.
	Dekkingsmogelijkheden	• Niet haalbaar.
Participatie	Voorkeursvariant	• Stakeholders hebben zich tijdens bijeenkomst niet uitgesproken over voorkeur.
Overig/ aandachtspunten	Planning (doorlooptijd/bouwtijd)	• Nieuwbouw vergt de langste doorlooptijd onder andere door planologische procedures. • Realisatie nieuwbouw zal enkele jaren in beslag nemen.
	Overlast omgeving	• Overlast directe omgeving tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden gedurende enkele jaren.
	Risicobeheersing	• Risico's zijn erg groot maar te handelen, mits dit voortdurend de aandacht krijgt.
	Gevolgen/impact bewoners	• Groot, (tijdelijke) huisvesting elders noodzakelijk.

**Variant A Inbo (bibliotheek, woningen - incl. Rabobank -, zorg-
welzijnsvoorzieningen 1e lijns, divers)**



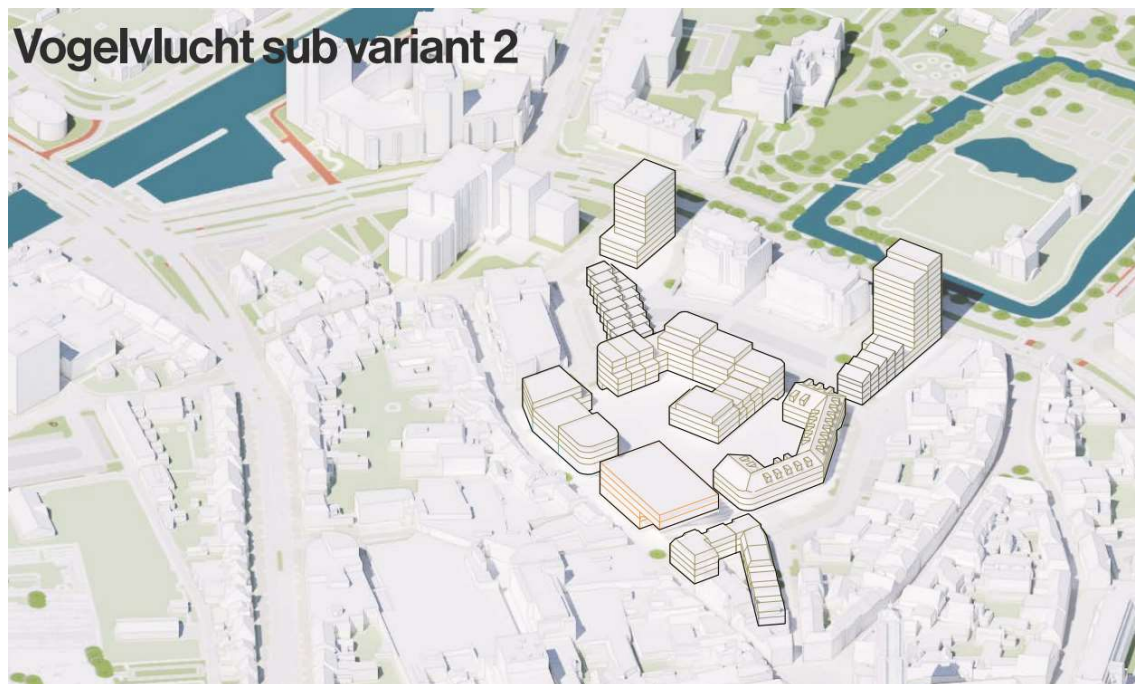
Hoofdaspect	Element	Beoordeling
Toekomstbestendige functiemix	Markttechnisch kansrijk	• Wonen: totaal 333, 307 meer woningen dan in de huidige situatie, aanzienlijke bijdrage aan (toekomstige) woonopgave in Weert. • Er is ruimte voor verdere verdichting zoals op de locatie van de stadswoningen. • Werken: broedplaats in niet voorzien. • Horeca: beperkte toevoeging ten opzichte van huidige invulling. Kansrijk. • Commerciële voorzieningen (winkels): niet voorzien. • Maatschappelijke voorzieningen, zorg/welzijn: ruimte voor zorg-welzijnsvoorzieningen passend bij de marktanalyses. • Cultuur: bibliotheek verplaatsing en vergroten van huidige vestiging. • Dienstverlening: kapper, makelaar etc. • Recreatie/leisure: niet voorzien.
	Multifunctioneel	• Er is sprake van een mix van functies die multifunctioneel is.

	Versterking binnenstad	• Bibliotheek zorgt voor aantrekkingskracht van het Beekstraatkwartier voor bezoekers. Gelet op de brede functie van een bibliotheek kan dit tot reuring in het gebied leiden. • Verlies aan broedplaats voor het gebied is een aderlating. Behoud van deze functie voor de binnenstad is gewenst. • Voorzieningen verspreid over gebied en minder gericht op compacte binnenstad.
Flexibiliteit	Transformeerbaarheid naar andere functies, toekomstbestendig vastgoed	• Sloop/nieuwbouw (blank canvas) zorgt ervoor dat op gebiedsniveau flexibiliteit ontstaat voor een optimale stedenbouwkundige invulling. • Beoogde nieuwbouw biedt op gebouwniveau mogelijkheden voor flexibiliteit/ transformeerbaarheid naar andere functies.
	Faseerbaarheid in uitvoering	• Fasering in sloopwerkzaamheden is niet mogelijk. Enige fasering in nieuwbouw wel.
Ruimtelijk/ stedenbouwkundig	Kansen voor ruimtelijke samenhang met omgeving/doorwaadbaarheid, creëren sfeergebieden	• Visie voorziet in ruimtelijke samenhang, doorwaadbaarheid en sfeergebieden. Door herontwikkeling locatie Rabobank verbetering ruimtelijke relatie met Kasteelpark. • Negatieve impact hoogtepunt t.p.v. Rabobank i.r.t. omgeving Oelemarkt. • Binnen gebied door half opgetrokken parkeerkelder minder goed bereikbaar.
	Verbinden van bestaande structuren	• Visie voorziet in verbinding van bestaande structuren. • Sterke oriëntatie aan de Beekstraat. • Visie voorziet in nieuwe verkeersruimte. • Koppeling Beekstraat-Kasteelpark minimaal vanwege tussenliggende semi-openbaar gebied.
	Kansen voor nieuwe publieke verkeersruimte in de stad	• Visie voorziet in nieuwe verkeersruimte.

	Bieden van nieuw laag voor het toekomstig stedelijk weefsel	• Visie voorziet in nieuwe lagen, bijvoorbeeld dakenlandschap.
	Bijdrage duurzaamheidsaspecten zoals klimaat, biodiversiteit, water en groen, reductie hittestress	• Visie biedt ruimte voor groen en eventueel water. • Klein park op huidige parkeerplaats Kasteelplein. Twijfel of deze voldoende maat heeft i.v.m. rijbaan bestaande ondergrondse parkeervoorzieningen en bestaande Hegstraat. • Door de halfopen bouwblokken zijn de binnentuinen van redelijk formaat. • Op gebouwniveau wordt voorzien in ruimte voor groen en water (daktuinen, gevelgroen) maar ook de mogelijkheid om maximaal in te zetten op de realisatie van energie neutrale gebouwen. • Slopen brengt grote stroom van afval met zich mee.
	Aandacht voor cultuurhistorische context	• Visie voorziet in verbetering c.q. herstel van cultuurhistorische context.
	Aansluiting op bestaande morfologie	• Visie voorziet in middengebied, in herstel van massa en korrel passend bij de rest van de binnenstad. • Te groot verschil tussen massa en korrel herontwikkeling Rabobank en Oelemarkt, daardoor negatieve impact. • Eén groot volume aan de beekstraat waarbij geen aanzet wordt gedaan tot menselijke maat.
	Beleving van de stad op ooghoogte	• Visie voorziet in verbetering van beleving van de stad op ooghoogte.
	Mobiliteit, parkeren en bereikbaarheid	• Belangrijke plek voor bezoekers om te parkeren in de binnenstad. Wordt door toename aantal plekken nog aantrekkelijker. Dit heeft ook een positieve impact op de aantrekkelijkheid van het gebied voor "commerciële" partijen. • Bereikbaarheid is aandachtspunt, gelet op aan- en afvoerroute/ontsluiting via

		de Kasteelsingel. Idem doorstroming Kasteelsingel
Financieel	Investeringskosten	• Heel hoog.
	Exploitatiekosten	• Niet onderzocht in deze fase.
	Dekkingsmogelijkheden	• Moeilijk haalbaar.
Participatie	Voorkeursvariant	• Stakeholders hebben zich tijdens bijeenkomst niet uitgesproken over voorkeur.
Overig/ aandachtspunten	Planning (doorlooptijd/bouwtijd)	• Nieuwbouw vergt de langste doorlooptijd onder andere door planologische procedures. • Realisatie nieuwbouw zal enkele jaren in beslag nemen.
	Overlast omgeving	• Overlast directe omgeving tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden gedurende enkele jaren.
	Risicobeheersing	• Risico's zijn groot maar te handelen, mits dit voortdurend de aandacht krijgt.
	Gevolgen/impact bewoners	• Groot, (tijdelijke) huisvesting elders noodzakelijk.

Variant B Inbo (woningen – incl. Rabobank, zorg- welzijnsvoorzieningen 1e lijns, boutique hotel, poppodium, museumdepot, divers)



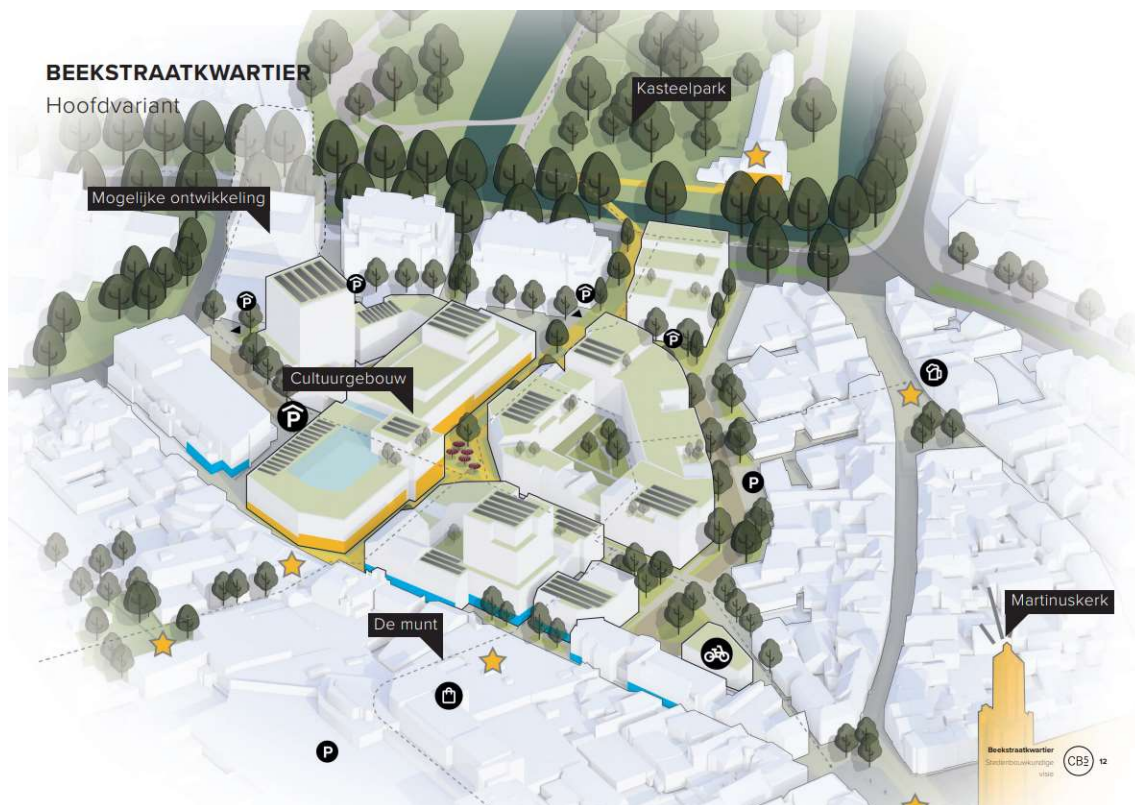
Hoofdaspect	Element	Beoordeling
Toekomstbestendige functiemix	Markttechnisch kansrijk	• Wonen: totaal 313, 287 meer woningen dan in de huidige situatie, aanzienlijke bijdrage aan (toekomstige) woonopgave in Weert. • Er is ruimte voor verdere verdichting, zoals op de locatie van de stadswoningen. • Werken: broedplaats is niet voorzien. • Horeca: beperkte toevoeging ten opzichte van huidige invulling. Kansrijk. • Commerciële voorzieningen (winkels): niet voorzien. • Maatschappelijke voorzieningen, zorg/welzijn: ruimte voor zorg-welzijnsvoorzieningen passend bij de marktanalyses. • Cultuur: poppodium. Brengt reuring vnl. in de avonduren. Impuls voor horeca. Combinatie met wonen is aandachtspunt. • Dienstverlening: kapper, makelaar etc. • Recreatie/leisure: niet voorzien.

	Multifunctioneel	• Er is sprake van een mix van functies die multifunctioneel is.
	Versterking binnenstad	• Verlies aan broedplaats voor het gebied is een aderlating. Behoud van deze functie voor de binnenstad is gewenst. • Voorzieningen verspreid over gebied en minder gericht op compacte binnenstad.
Flexibiliteit	Transformeerbaarheid naar andere functies, toekomstbestendig vastgoed	• Sloop/nieuwbouw (blank canvas) zorgt ervoor dat op gebiedsniveau flexibiliteit ontstaat voor een optimale stedenbouwkundige invulling. • Beoogde nieuwbouw biedt op gebouwniveau mogelijkheden voor flexibiliteit/transformeerbaarheid naar andere functies.
	Faseerbaarheid in uitvoering	• Fasering in sloopwerkzaamheden is niet mogelijk. Enige fasering in nieuwbouw wel.
Ruimtelijk/ stedenbouwkundig	Kansen voor ruimtelijke samenhang met omgeving/doorwaadbaarheid, creëren sfeergebieden	• Visie voorziet in ruimtelijke samenhang, doorwaadbaarheid en sfeergebieden. Door herontwikkeling locatie Rabobank verbetering ruimtelijke relatie met Kasteelpark. • Negatieve impact hoogtepunt t.p.v. Rabobank i.r.t. omgeving Oelemarkt. • Binnen gebied door half opgetrokken parkeerkelder minder goed bereikbaar.
	Verbinden van bestaande structuren	• Visie voorziet in verbinding van bestaande structuren. • Sterke oriëntatie aan Beekstraat.
	Kansen voor nieuwe publieke verkeersruimte in de stad	• Visie voorziet in nieuwe verkeersruimte. • Koppeling Beekstraat-Kasteelpark minimaal door tussenliggende semi-openbare gebied.
	Bieden van nieuw laag voor het toekomstig stedelijk weefsel	• Visie voorziet in nieuwe lagen, bijvoorbeeld dakenlandschap.
	Bijdrage duurzaamheidsaspecten zoals klimaat, biodiversiteit, water en groen, reductie hittestress	• Visie biedt ruimte voor groen en eventueel water. • Klein park op huidige parkeerplaats Kasteelplein. Twijfel of deze voldoende

		maat heeft i.v.m. rijbaan bestaande ondergrondse parkeervoorzieningen en bestaande Hegstraat. • Door halfopen bouwblokken zijn de binnentuinen van redelijk formaat. • Op gebouwniveau wordt voorzien in ruimte voor groen en water (daktuinen, gevelgroen) maar ook de mogelijkheid om maximaal in te zetten op de realisatie van energie neutrale gebouwen. • Slopen brengt grote stroom van afval met zich mee.
	Aandacht voor cultuurhistorische context	• Visie voorziet in verbetering c.q. herstel van cultuurhistorische context.
	Aansluiting op bestaande morfologie	• Visie voorziet in middengebied in herstel van massa en korrel passend bij de rest van de binnenstad. • Te groot verschil tussen massa en korrel herontwikkeling Rabobank en Oelemarkt, daardoor negatieve impact. • Eén groot volume aan de Beekstraat waarbij geen aanzet wordt gedaan tot menselijke maat.
	Beleving van de stad op ooghoogte	• Visie voorziet in verbetering van beleving van de stad op ooghoogte.
	Mobiliteit, parkeren en bereikbaarheid	• Belangrijke plek voor bezoekers om te parkeren in de binnenstad. Wordt door toename aantal plekken nog aantrekkelijker. Dit heeft ook een positieve impact op de aantrekkelijkheid van het gebied voor "commerciële" partijen. • Bereikbaarheid is aandachtspunt, gelet op aan- en afvoerroute/ontsluiting via de Kasteelsingel. Idem doorstroming Kasteelsingel.
Financieel	Investeringskosten	• Hoog.
	Exploitatiekosten	• Niet onderzocht in deze fase.
	Dekkingsmogelijkheden	• Mogelijk haalbaar.
Participatie	Voorkeursvariant	• Stakeholders hebben zich tijdens bijeenkomst niet uitgesproken over voorkeur.

Overig/ aandachtspunten	Planning (doorlooptijd/bouwtijd)	• Nieuwbouw vergt de langste doorlooptijd onder andere door planologische procedures. • Realisatie nieuwbouw zal enkele jaren in beslag nemen.
	Overlast omgeving	• Overlast directe omgeving tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden gedurende enkele jaren.
	Risicobeheersing	• Risico's zijn groot maar te handelen, mits dit voortdurend de aandacht krijgt.
	Gevolgen/impact bewoners	• Groot, (tijdelijke) huisvesting elders noodzakelijk.

Hoofdvariant CB5 (bibliotheek, theater, woningen - incl. Rabobank -, zorg- welzijnsvoorzieningen 1e lijns, divers)



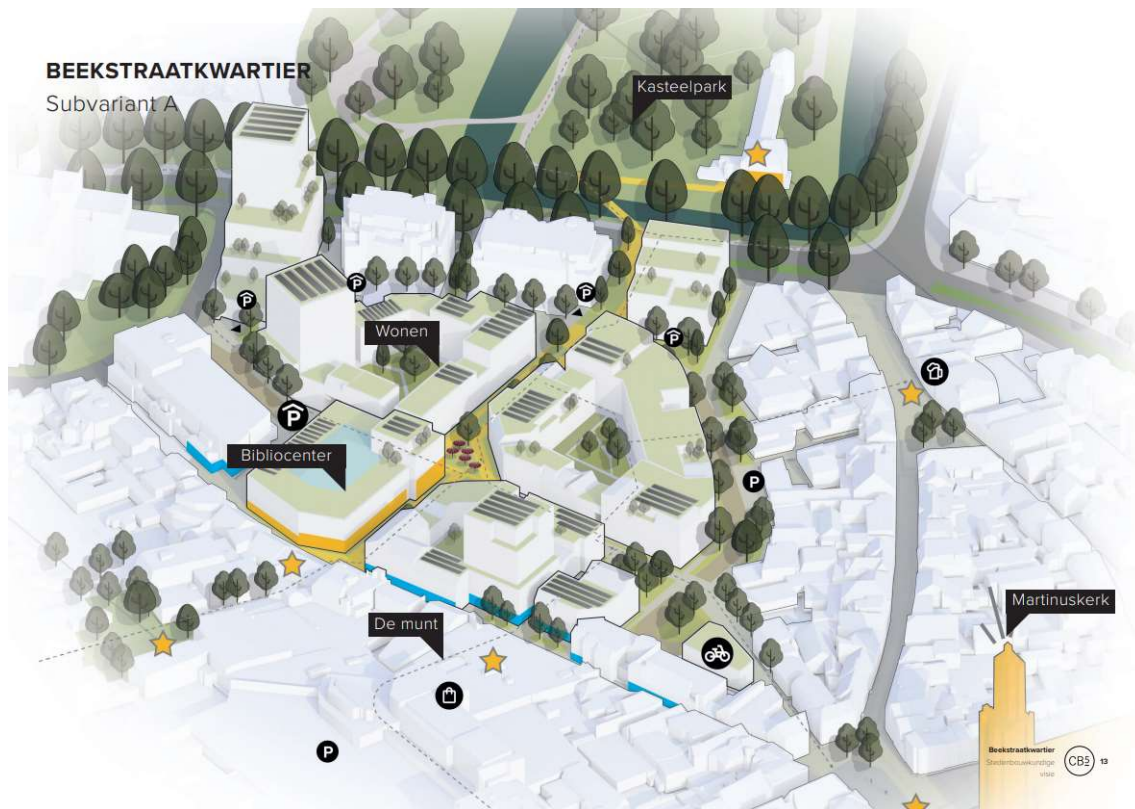
Hoofdaspect	Element	Beoordeling
Toekomstbestendige functiemix	Markttechnisch kansrijk	• Wonen: totaal 335, 309 meer woningen dan in de huidige situatie, aanzienlijke bijdrage aan (toekomstige) woonopgave in Weert. • Werken: broedplaats is niet voorzien. • Horeca: beperkte toevoeging ten opzichte van huidige invulling. Kansrijk. • Commerciële voorzieningen (winkels): niet voorzien. • Maatschappelijke voorzieningen, zorg/welzijn: ruimte voor zorg-welzijnsvoorzieningen passend bij de marktanalyses. • Cultuur: bibliotheek verplaatsing en vergroten van huidige vestiging. Theater verplaatsen en vergroten van huidige vestiging. Gezamenlijke vestiging van deze functies in één cultuurgebouw.

		• Dienstverlening: kapper, makelaar etc. • Recreatie/leisure: niet voorzien.
	Multifunctioneel	• Er is sprake van een mix van functies die multifunctioneel is.
	Versterking binnenstad	• Bibliotheek en theater in cultuurgebouw zorgt voor aantrekkingskracht van het Beekstraatkwartier voor bezoekers. Gelet op de brede functie van een bibliotheek kan dit tot reuring in het gebied leiden. Theater trekt bezoekers aan en bij een centrale ligging hebben ondernemers hier profijt van. Brengt reuring in het gebied. • Verlies aan broedplaats voor het gebied is een aderlating. Behoud van deze functie voor de binnenstad is gewenst. • Voorzieningen aan zijde kernwinkelgebied en gericht op compacte binnenstad.
Flexibiliteit	Transformeerbaarheid naar andere functies, toekomstbestendig vastgoed	• Sloop/nieuwbouw (blank canvas) zorgt ervoor dat op gebiedsniveau flexibiliteit ontstaat voor een optimale stedenbouwkundige invulling. • Beoogde nieuwbouw biedt op gebouwniveau mogelijkheden voor flexibiliteit/transformeerbaarheid naar andere functies.
	Faseerbaarheid in uitvoering	• Fasering in sloopwerkzaamheden is niet mogelijk. Enige fasering in nieuwbouw wel.
Ruimtelijk/ stedenbouwkundig	Kansen voor ruimtelijke samenhang met omgeving/doorwaadbaarheid, creëren sfeergebieden	• Visie voorziet in ruimtelijke samenhang, doorwaadbaarheid en sfeergebieden. Door herontwikkeling locatie Rabobank verbetering ruimtelijke relatie met Kasteelpark. • Theater is gepositioneerd in een gemengd gesloten bouwblok en deels gelegen aan openbare ruimte. Daardoor moet een alzijdig bouwblok worden ontworpen en zijn gesloten gevels niet allemaal gelegen aan openbaar gebied. • Nieuwe cultuurlint vormt een geactiveerde verbinding

		tussen de Beekstraat en het Kasteelpark. • Gesloten bouwblokken zijn doorwaadbaar. Door parkeren volledig ondergronds te brengen is het hele gebied toegankelijk.
	Verbinden van bestaande structuren	• Visie voorziet in verbinding van bestaande structuren. • Suggestie wordt gedaan om aanvullende historische structuren buiten plangebied ook nog te repareren.
	Kansen voor nieuwe publieke verkeersruimte in de stad	• Visie voorziet in nieuwe verkeersruimte. • Kleine pleintjes en steegjes vormen geen concurrentie t.o.v. Markt of Kasteelpark.
	Bieden van nieuwe laag voor het toekomstig stedelijk weefsel	• Visie voorziet in nieuwe lagen, bijvoorbeeld dakenlandschap. • Duidelijke toepassing van de Weerter basis, door in architectuur een nieuwe laag toe te voegen.
	Bijdrage duurzaamheidsaspecten zoals klimaat, biodiversiteit, water en groen, reductie hittestress	• Visie biedt ruimte voor groen en eventueel water. • Groene ruimten in de bouwblokken zijn wat kleiner en in straatprofielen wordt minimaal vergroening voorgesteld. Bomen staan vooral om de ontwikkeling heen. • Op gebouwniveau wordt voorzien in ruimte voor groen en water (daktuinen, gevelgroen) maar ook de mogelijkheid om maximaal in te zetten op de realisatie van energie neutrale gebouwen. • Slopen brengt grote stroom van afval met zich mee.
	Aandacht voor cultuurhistorische context	• Visie voorziet in sterke verbetering c.q. herstel van cultuurhistorische context. Niet alleen in structuur maar ook in architectuur (Weerter laag).
	Aansluiting op bestaande morfologie	• Visie voorziet in herstel van massa en korrel passend bij de rest van de binnenstad. • Hoogteaccent ligt aan de noordwestzijde, aansluitend op de hoogbouw aan de noordelijke stadsentree. • Cultuurgebouwen worden omsloten door woningbouw,

		waardoor deze beter opgaan in het kleinschalig stedelijk weefsel.
	Beleving van de stad op ooghoogte	• Visie voorziet in verbetering van beleving van de stad op ooghoogte.
	Mobiliteit, parkeren en bereikbaarheid	• Belangrijke plek voor bezoekers om te parkeren in de binnenstad. Wordt door toename aantal plekken nog aantrekkelijker. Dit heeft ook een positieve impact op de aantrekkelijkheid van het gebied voor "commerciële" partijen. • Bereikbaarheid is aandachtspunt, gelet op aan- en afvoerroute/ontsluiting via de Kasteelsingel. Idem doorstroming Kasteelsingel. • Hoog aandeel woningen heeft een negatieve weerslag op de parkeerdruk.
Financieel	Investeringskosten	• Extreem hoog.
	Exploitatiekosten	• Niet onderzocht
	Dekkingsmogelijkheden	• Niet haalbaar.
Participatie	Voorkeursvariant	• Stakeholders hebben zich tijdens bijeenkomst niet uitgesproken over voorkeur.
Overig/ aandachtspunten	Planning (doorlooptijd/bouwtijd)	• Nieuwbouw vergt de langste doorlooptijd onder andere door planologische procedures. • Realisatie nieuwbouw zal enkele jaren in beslag nemen.
	Overlast omgeving	• Overlast directe omgeving tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden gedurende enkele jaren.
	Risicobeheersing	• Risico's zijn erg groot maar te handelen, mits dit voortdurend de aandacht krijgt.
	Gevolgen/impact bewoners	• Groot, (tijdelijke) huisvesting elders noodzakelijk.

**Variant A CB5 (bibliotheek, woningen - incl. Rabobank -, zorg-
welzijnsvoorzieningen 1e lijns, divers)**



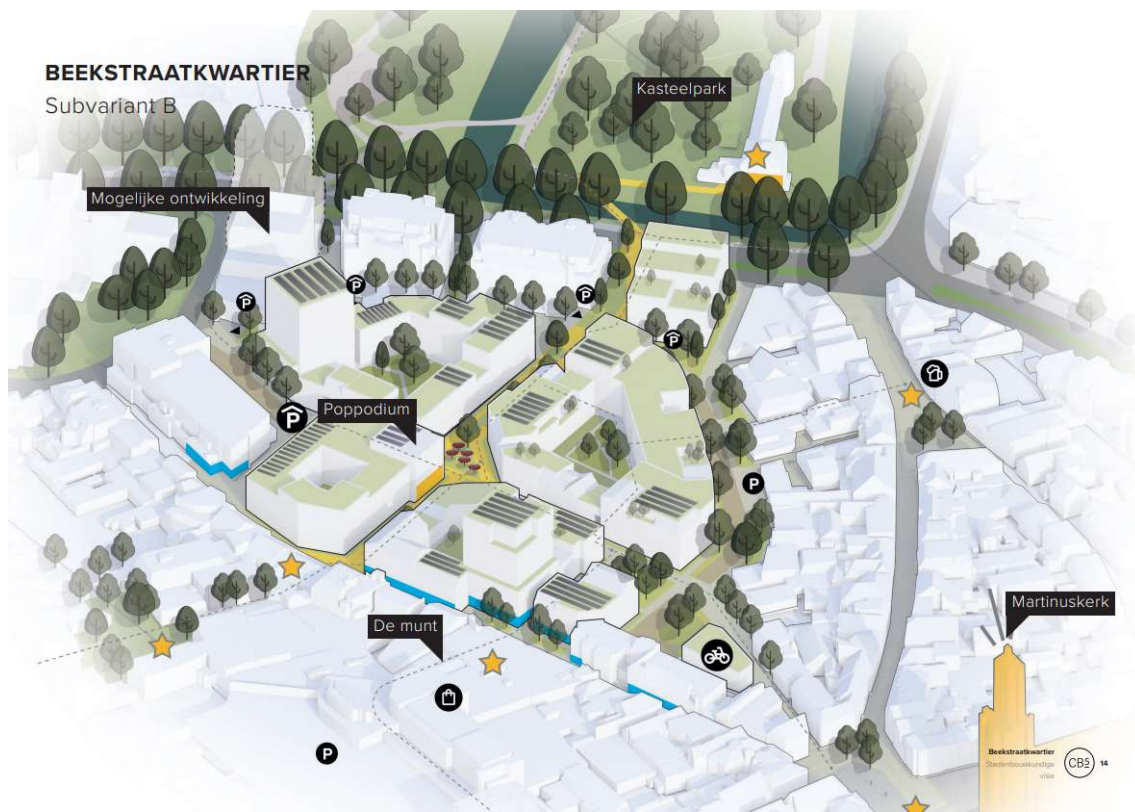
Hoofdaspect	Element	Beoordeling
Toekomstbestendige functiemix	Markttechnisch kansrijk	• Wonen: totaal 379, 353 meer woningen dan in de huidige situatie, aanzienlijke bijdrage aan (toekomstige) woonopgave in Weert. • Werken: broedplaats is niet voorzien. • Horeca: beperkte toevoeging ten opzichte van huidige invulling. Kansrijk. • Commerciële voorzieningen (winkels): niet voorzien. • Maatschappelijke voorzieningen, zorg/welzijn: ruimte voor zorg-welzijnsvoorzieningen passend bij de marktanalyses. • Cultuur: bibliotheek verplaatsing en vergroten van huidige vestiging. • Dienstverlening: kapper, makelaar etc. • Recreatie/leisure: niet voorzien.

	Multifunctioneel	• Er is sprake van een mix van functies die multifunctioneel is.
	Versterking binnenstad	• Bibliotheek zorgt voor aantrekkingskracht van het Beekstraatkwartier voor bezoekers. Gelet op de brede functie van een bibliotheek kan dit tot reuring in het gebied leiden. • Verlies aan broedplaats voor het gebied is een aderlating. Behoud van deze functie voor de binnenstad is gewenst. • Voorzieningen aan zijde kernwinkelgebied en gericht op compacte binnenstad.
Flexibiliteit	Transformeerbaarheid naar andere functies, toekomstbestendig vastgoed	• Sloop/nieuwbouw (blank canvas) zorgt ervoor dat op gebiedsniveau flexibiliteit ontstaat voor een optimale stedenbouwkundige invulling. • Beoogde nieuwbouw biedt op gebouwniveau mogelijkheden voor flexibiliteit/ transformeerbaarheid naar andere functies.
	Faseerbaarheid in uitvoering	• Fasering in sloopwerkzaamheden is niet mogelijk. Enige fasering in nieuwbouw wel.
Ruimtelijk/ stedenbouwkundig	Kansen voor ruimtelijke samenhang met omgeving/doorwaadbaarheid, creëren sfeergebieden	• Visie voorziet in ruimtelijke samenhang, doorwaadbaarheid en sfeergebieden. Door herontwikkeling locatie Rabobank verbetering ruimtelijke relatie met Kasteelpark. • Nieuw cultuurlint vormt een geactiveerde verbinding tussen de Beekstraat en het Kasteelpark. • Gesloten bouwblokken zijn doorwaadbaar. Door parkeren volledig ondergronds te brengen is het hele gebied toegankelijk.
	Verbinden van bestaande structuren	• Visie voorziet in verbinding van bestaande structuren. • Suggestie wordt gedaan om aanvullende historische structuren buiten het plangebied ook nog te repareren.

	Kansen voor nieuwe publieke verkeersruimte in de stad	• Visie voorziet in nieuwe verkeersruimte. • Kleine pleintjes en steegjes vormen geen concurrentie t.o.v. huidige Markt of Kasteelpark.
	Bieden van nieuwe laag voor het toekomstig stedelijk weefsel	• Visie voorziet in nieuwe lagen, bijvoorbeeld dakenlandschap. • Duidelijke toepassing van de Weerter basis, door in architectuur een nieuwe laag toe te voegen.
	Bijdrage duurzaamheidsaspecten zoals klimaat, biodiversiteit, water en groen, reductie hittestress	• Visie biedt ruimte voor groen en eventueel water. • Groene ruimten in bouwblokken is wat kleiner en in straatprofielen wordt minimaal vergroening voorgesteld. Bomen staan vooral om de ontwikkeling heen. • Op gebouwniveau wordt voorzien in ruimte voor groen en water (daktuinen, gevelgroen) maar ook de mogelijkheid om maximaal in te zetten op de realisatie van energie neutrale gebouwen. • Slopen brengt grote stroom van afval met zich mee.
	Aandacht voor cultuurhistorische context	• Visie voorziet in sterke verbetering c.q. herstel van cultuurhistorische context. Niet alleen in structuur maar ook in architectuur (Weerter laag).
	Aansluiting op bestaande morfologie	• Visie voorziet in herstel van massa en korrel passend bij de rest van de binnenstad. • Hoogteaccent ligt aan de noordwestzijde, aansluitend op de hoogbouw aan de noordelijke stadsentree. • Bibliotheek wordt omsloten door woningbouw, waardoor deze beter opgaat in kleinschalig stedelijk weefsel.
	Beleving van de stad op ooghoogte	• Visie voorziet in verbetering van beleving van de stad op ooghoogte.
	Mobiliteit, parkeren en bereikbaarheid	• Belangrijke plek voor bezoekers om te parkeren in de binnenstad. Wordt door toename aantal plekken nog aantrekkelijker. Dit heeft ook een positieve impact op

		de aantrekkelijkheid van het gebied voor "commerciële" partijen. • Bereikbaarheid is aandachtspunt, gelet op aan- en afvoerroute/ontsluiting via de Kasteelsingel. Idem doorstroming Kasteelsingel. • Hoog aandeel woningen heeft een negatieve weerslag op de parkeerdruk.
Financieel	Investeringskosten	• Hoog.
	Exploitatiekosten	• Niet onderzocht in deze fase.
	Dekkingsmogelijkheden	• Mogelijk haalbaar.
Participatie	Voorkeursvariant	• Stakeholders hebben zich tijdens bijeenkomst niet uitgesproken over voorkeur.
Overig/ aandachtspunten	Planning (doorlooptijd/bouwtijd)	• Nieuwbouw vergt de langste doorlooptijd onder andere door planologische procedures. • Realisatie nieuwbouw zal enkele jaren in beslag nemen.
	Overlast omgeving	• Overlast directe omgeving tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden gedurende enkele jaren.
	Risicobeheersing	• Risico's zijn groot maar te handelen, mits dit voortdurend de aandacht krijgt.
	Gevolgen/impact bewoners	• Groot, (tijdelijke) huisvesting elders noodzakelijk.

Variant B CB5 (woningen – incl. Rabobank, zorg- welzijnsvoorzieningen 1e lijns, boutique hotel, poppodium, museumdepot, divers)



Hoofdaspect	Element	Beoordeling
Toekomstbestendige functiemix	Markttechnisch kansrijk	• Wonen: totaal 400, 374 meer woningen dan in de huidige situatie, aanzienlijke bijdrage aan (toekomstige) woonopgave in Weert. • Werken: broedplaats is niet voorzien. • Horeca: beperkte toevoeging ten opzichte van huidige invulling. Kansrijk. • Commerciële voorzieningen (winkels): niet voorzien. • Maatschappelijke voorzieningen, zorg/welzijn: ruimte voor zorg-welzijnsvoorzieningen passend bij de marktanalyses. • Cultuur: poppodium. Brengt reuring vnl. in de avonduren. Impuls voor horeca. Combinatie met wonen is aandachtspunt. • Dienstverlening: kapper, makelaar etc. • Recreatie/leisure: niet voorzien.

	Multifunctioneel	• Er is sprake van een mix van functies die multifunctioneel is.
	Versterking binnenstad	• Verlies aan broedplaats voor het gebied is een aderlating. Behoud van deze functie voor de binnenstad is gewenst. • Voorzieningen aan zijde kernwinkelgebied en gericht op compacte binnenstad.
Flexibiliteit	Transformeerbaarheid naar andere functies, toekomstbestendig vastgoed	• Sloop/nieuwbouw (blank canvas) zorgt ervoor dat op gebiedsniveau flexibiliteit ontstaat voor een optimale stedenbouwkundige invulling. • Beoogde nieuwbouw biedt op gebouwniveau mogelijkheden voor flexibiliteit/transformeerbaarheid naar andere functies.
	Faseerbaarheid in uitvoering	• Fasering in sloopwerkzaamheden is niet mogelijk. Enige fasering in nieuwbouw wel.
Ruimtelijk/ stedenbouwkundig	Kansen voor ruimtelijke samenhang met omgeving/doorwaadbaarheid, creëren sfeergebieden	• Visie voorziet in ruimtelijke samenhang, doorwaadbaarheid en sfeergebieden. Door herontwikkeling locatie Rabobank verbetering ruimtelijke relatie met Kasteelpark. • Nieuw cultuurlint vormt een geactiveerde verbinding tussen Beekstraat en Kasteelpark. • Gesloten bouwblokken zijn doorwaadbaar. Door parkeren volledig ondergronds te brengen is het hele gebied toegankelijk.
	Verbinden van bestaande structuren	• Visie voorziet in verbinding van bestaande structuren. • Suggestie wordt gedaan om aanvullende historische structuren buiten het plangebied ook nog te repareren.
	Kansen voor nieuwe publieke verkeersruimte in de stad	• Visie voorziet in nieuwe verkeersruimte. • Kleine pleintjes en steegjes vormen geen concurrentie t.o.v. huidige Markt en Kasteelpark. • Poppodium gelegen aan klein binnenplaatsje brengt uniek karakter en vormt

		verbindende schakel tussen Beekstraat en Kasteelpark.
	Bieden van nieuwe laag voor het toekomstig stedelijk weefsel	• Visie voorziet in nieuwe lagen, bijvoorbeeld dakenlandschap. • Duidelijke toepassing van Weerter basis, door in architectuur een nieuwe basis toe te voegen.
	Bijdrage duurzaamheidsaspecten zoals klimaat, biodiversiteit, water en groen, reductie hittestress	• Visie biedt ruimte voor groen en eventueel water. • Groene ruimten in bouwblokken is wat kleiner en in straatprofielen wordt minimaal vergroening voorgesteld. Bomen staan vooral om de ontwikkeling heen. • Op gebouwniveau wordt voorzien in ruimte voor groen en water (daktuinen, gevelgroen) maar ook de mogelijkheid om maximaal in te zetten op de realisatie van energie neutrale gebouwen. • Slopen brengt grote stroom van afval met zich mee.
	Aandacht voor cultuurhistorische context	• Visie voorziet in sterke verbetering c.q. herstel van cultuurhistorische context. Niet allen in structuur maar ook in architectuur (Weerter laag).
	Aansluiting op bestaande morfologie	• Visie voorziet in herstel van massa en korrel passend bij de rest van de binnenstad. • Hoogteaccent ligt aan noordwestzijde aansluitend op hoogbouw aan de noordelijke stadsentree.
	Beleving van de stad op ooghoogte	• Visie voorziet in verbetering van beleving van de stad op ooghoogte.
	Mobiliteit, parkeren en bereikbaarheid	• Belangrijke plek voor bezoekers om te parkeren in de binnenstad. Wordt door toename aantal plekken nog aantrekkelijker. Dit heeft ook een positieve impact op de aantrekkelijkheid van het gebied voor "commerciële" partijen. • Bereikbaarheid is aandachtspunt, gelet op aan- en afvoerroute/ontsluiting via de Kasteelsingel. Idem doorstroming Kasteelsingel.

		• Hoog aandeel woningen heeft een negatieve weerslag op parkeerdruk.
Financieel	Investeringskosten	• Minst hoog.
	Exploitatiekosten	• Niet onderzocht in deze fase.
	Dekkingsmogelijkheden	• Mogelijk haalbaar
Participatie	Voorkeursvariant	• Stakeholders hebben zich tijdens bijeenkomst niet uitgesproken over voorkeur.
Overig/ aandachtspunten	Planning (doorlooptijd/bouwtijd)	• Nieuwbouw vergt de langste doorlooptijd onder andere door planologische procedures. • Realisatie nieuwbouw zal enkele jaren in beslag nemen.
	Overlast omgeving	• Overlast directe omgeving tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden gedurende enkele jaren.
	Risicobeheersing	• Risico's zijn te overzien en te handelen, mits dit voortdurend de aandacht krijgt.
	Gevolgen/impact bewoners	• Groot, (tijdelijke) huisvesting elders noodzakelijk.

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						
	Bieden nieuwe laag voor het toekomstig stedelijk weefsel						
	Bijdrage aan duurzaamheidsaspecten zoals klimaat, biodiversiteit, water en groen						
	Aandacht voor cultuurhistorische context						
	Aansluiting op bestaande morfologie						
	Beleving van de stad op ooghoogte						
	Mobiliteit, parkeren en bereikbaarheid						
	Investeringskosten						
	Exploitatiekosten						
Financieel	Dekkingsmogelijkheden						
	Voorkeursvariant						
Overige aandachtspunten	Planning (doorlooptijd, bouwtijd)						
	Overlast omgeving						
	Risicobeheersing						
	Gevolgen/impact bewoners						

Beoordeling los van financiële aspecten

Door het realiseren van nieuwbouw in een mix van functies kan optimaal worden ingespeeld op de markt en op een invulling die multifunctioneel is. Nieuwbouw die over het algemeen goed transformeerbaar is, en indien nodig, in de toekomst kan worden ingevuld naar de dan aanwezige behoeftes. Maar ook een invulling die stedenbouwkundig sterk is en die maximale kansen biedt om duurzaamheidsaspecten in de volle breedte te laten landen. Om dit te bereiken is er nog een lange weg te gaan aan procedures en realisatietijd en is er sprake van een aanzienlijke impact voor de huidige bewoners en de omgeving. Als we de aantrekkelijkheid van de binnenstad willen vergroten voor de komende decennia, zullen ingrijpende keuzes moeten worden gemaakt. Keuzes die voor de korte termijn leiden tot veel impact maar voor de lange termijn Weert de gewenste aantrekkelijkheid en levendigheid bieden. Zowel voor inwoners, bezoekers als ondernemers.

Op basis van bovenstaande beoordeling, scoren de varianten van beide stedenbouwkundige visies op veel onderdelen gelijkwaardig. Omdat keuze voor een visie nu aan de orde is en nog geen keuze voor een variant, wordt volstaan met het vergelijken van dezelfde varianten per visie met elkaar. Onderstaand wordt ingegaan op aspecten waarin de visies van elkaar verschillen.

Hoofdvariant

Versterking binnenstad

Woningen dragen bij aan versterking van de binnenstad. Binnen de visie van CB5 worden meer woningen gerealiseerd dan binnen de visie van Inbo.

Voorzieningen zoals 1^e lijn zorgvoorzieningen, recreatievoorzieningen voor ouderen, dienstverlening en horeca zijn in de visie van CB5 meer geprojecteerd aan de zijde van de Beekstraat. Dit sluit aan bij de gewenste compacte binnenstad. Bij Inbo zijn deze functies meer verspreid over het gebied.

Aandacht voor cultuurhistorische context en beleving van de stad op ooghoogte

De visie van Inbo gaat uit van een half verdiepte parkeergarage. Daarmee liggen groenvoorzieningen en andere openbare functies verhoogd ten opzichte van het historische straatniveau. De fysieke en visuele toegankelijkheid van het gebied scoren hierdoor minder. De visie van CB5 gaat uit van een volledig verdiepte parkeergarage en sluit daarmee beter aan op dat straatniveau.

Bijdrage aan duurzaamheidsaspecten zoals klimaat, biodiversiteit, water en groen

In de visie van Inbo is meer aandacht en ruimte voor vergroening en water dan bij de visie van CB5, het klimaat robuust zijn in de visie van CB5 bevindt zich op de laag van het dakenlandschap. In het plan van Inbo zit meer 'lucht'. Waarbij de noodzaak van het projecteren van een grote groene ruimte op het huidige Kasteelplein, dichtbij het al aanwezige groen in het Kasteelpark, als minder logisch kan worden ervaren. Een verdichting van dit plan is mogelijk.

Aansluiting op bestaande morfologie

De visie van Inbo gaat uit van een half verdiepte parkeergarage. Daarmee liggen groenvoorzieningen en andere openbare functies verhoogd ten opzichte van het historische straatniveau. De visie van CB5 gaat uit van een volledig verdiepte parkeergarage en sluit daarmee beter aan op dit straatniveau.

Korrelopbouw en schaalniveau van de visie van CB5 sluit beter aan bij de bestaande binnenstad dan bij de visie van Inbo. Het situeren van twee grote gebouwen (theater en bibliotheek) aan de historische Beekstraat, in de visie van Inbo, heeft een grote impact op de beleving van deze straat. Door slechts één van deze gebouwen aan de Beekstraat te projecteren, zoals in de visie van CB5 is gedaan, wordt deze impact verkleind. Daarnaast, door het hoogtepunt aan de achterzijde van het politiebureau te positioneren wordt de impact op het omliggende plangebied beperkt.

Variant A

Versterking binnenstad

Woningen dragen bij aan versterking van de binnenstad. Binnen de visie van CB5 worden meer woningen gerealiseerd dan binnen de visie van Inbo.

Voorzieningen zoals 1^e lijn zorgvoorzieningen, recreatievoorzieningen voor ouderen en dienstverlening en horeca zijn in de visie van CB5 meer geprojecteerd aan de zijde van de Beekstraat. Dit sluit aan bij de gewenste compacte binnenstad. Bij Inbo zijn deze functies meer verspreid over het gebied.

Aandacht voor cultuurhistorische context en beleving van de stad op ooghoogte

De visie van Inbo gaat uit van een half verdiepte parkeergarage. Daarmee liggen groenvoorzieningen en andere openbare functies verhoogd ten opzichte van het historische straatniveau. De visie van CB5 gaat uit van een volledig verdiepte parkeergarage en sluit daarmee beter aan op dit straatniveau.

Bijdrage aan duurzaamheidsaspecten zoals klimaat, biodiversiteit, water en groen

In de visie van Inbo is meer aandacht en ruimte voor vergroening en water dan bij de visie van CB5. In het plan van Inbo zit meer 'lucht'. Waarbij de noodzaak van het projecteren van een grote groene ruimte op het huidige Kasteelplein, dichtbij het al aanwezige groen in het Kasteelpark, als minder logisch kan worden ervaren.

Aansluiting op bestaande morfologie

De visie van Inbo gaat uit van een half verdiepte parkeergarage. Daarmee liggen groenvoorzieningen en andere openbare functies verhoogd ten opzichte van het historische straatniveau. De visie van CB5 gaat uit van een volledig verdiepte parkeergarage en sluit daarop beter aan.

Korrelopbouw en schaalniveau van de visie van CB5 sluit beter aan bij de bestaande binnenstad dan bij de visie van Inbo.

Variant B

Versterking binnenstad:

Aandacht voor cultuurhistorische context: woningen dragen bij aan versterking van de binnenstad. Binnen de visie van CB5 worden meer woningen gerealiseerd dan binnen de visie van Inbo.

Voorzieningen zoals 1^e lijn zorgvoorzieningen, recreatievoorzieningen voor ouderen en dienstverlening en horeca zijn in de visie van CB5 meer geprojecteerd aan de zijde van de Beekstraat. Dit sluit aan bij de gewenste compacte binnenstad. Bij Inbo zijn deze functies meer verspreid over het gebied.

Aandacht voor cultuurhistorische context en beleving van de stad op ooghoogte

De visie van Inbo gaat uit van een half verdiepte parkeergarage. Daarmee liggen groenvoorzieningen en andere openbare functies verhoogd ten opzichte van het historische straatniveau. De visie van CB5 gaat uit van een volledig verdiepte parkeergarage en sluit daarmee beter aan op dat straatniveau.

Bijdrage aan duurzaamheidsaspecten zoals klimaat, biodiversiteit, water en groen

In de visie van Inbo is meer aandacht en ruimte voor vergroening en water dan bij de visie van CB5. In het plan van Inbo zit meer 'lucht'. Waarbij de noodzaak van het projecteren van een grote groene ruimte op het huidige Kasteelplein, dichtbij het al aanwezige groen in het Kasteelpark, als minder logisch kan worden ervaren.

Aansluiting op bestaande morfologie

De visie van Inbo gaat uit van een half verdiepte parkeergarage. Daarmee liggen groenvoorzieningen en andere openbare functies verhoogd ten opzichte van het historische

straatniveau. De visie van CB5 gaat uit van een volledig verdiepte parkeergarage en sluit daarmee beter aan op dit straatniveau. Korrelopbouw en schaalniveau van de visie van CB5 sluit beter aan bij de bestaande binnenstad dan bij de visie van Inbo.

Beoordeling aan de hand van financiële aspecten

De financiële doorrekening helpt bij het maken van keuzes. Voor nu, de fase van het tussenbesluit, is een indicatieve financiële doorrekening gemaakt van de varianten (6 stuks: 2 visies met elk 3 varianten). Met alle varianten zijn hoge kosten gemoeid. Zelfs bij de goedkoopste variant moet veel geld worden bijgelegd om de tekorten te dekken. De beschikbaarheid van middelen om de tekorten te dekken is bij alle varianten een knelpunt. Bij de ene variant meer dan bij andere.

Een keuze uit een variant is nu niet aan de orde. Wel een keuze uit de visies. Het verschil tussen de visies in kosten c.q. tekorten is vooral zichtbaar binnen de grex, en met name op het programmaonderdeel wonen. Dit is een flexibel programmaonderdeel. In de visie van CB5 is sprake van meer woningen. Wonen is de enige functie die opbrengsten genereert. Het verschil op dit onderdeel tussen de visie van Inbo en CB5 is per variant anders en varieert tussen € 8 en € 10 miljoen, waarbij van de laagste tekorten sprake is bij de visie van CB5.

Verder is er sprake van verschillen op het onderdeel parkeren. De tekorten bij de visie van CB5 zijn aanzienlijk groter dan bij Inbo. Op dit onderdeel moet nog een verdieping plaatsvinden.

Voor alle varianten wordt in de projectfase tot definitieve besluitvorming in december 2025, bekeken of er mogelijkheden zijn om tekorten te reduceren.

Te onderzoeken aspecten die kunnen leiden tot een reductie van tekorten.

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk is aangegeven, zijn de aspecten waarmee kosten zijn gemoeid, breed aangevlogen. Maar minder breed dan in het haalbaarheidsonderzoek. Zoals eerder aangegeven wordt geen rekening gehouden met de aanleg van een tijdelijke parkeervoorziening en de herinrichting van de Kasteelsingel. Wel zijn alle overige aspecten die redelijkerwijs een relatie hebben met het project meegenomen. Met alle varianten zijn grote tekorten gemoeid. Waarvan de gemeente Weert de kosten mogelijk niet kan dragen. Zie daarvoor tevens **hoofdstuk 8 "Benodigde kredieten en dekking"**. Daarom is bekeken waar reductie van kosten mogelijk is. Daarnaast zullen alle mogelijkheden worden aangewend om voor de realisatie van een plan subsidies binnen te halen.

Hoofdvariant, variant A en variant B

Parkeertarieven in de gehele binnenstad verhogen en minder centrum parkeren op deze plek.

Door verhoging van de parkeertarieven kan een parkeergarage kostendekkend worden gerealiseerd, of in ieder geval met een minder negatief resultaat.

Woongebouw ter plaatse van de Rabobank volledig voor rekening en risico van derden laten uitvoeren.

Openbaar gebied minder ingrijpend opnieuw inrichten, minder hoog kwaliteitsniveau.

Geen nieuw museumdepot realiseren of museumopslag onderbrengen in een bestaand gemeentelijk pand dan wel opslagruimte huren in het Limburgs depot in Sittard-Geleen.

Nader onderzoek hoe vrijkomende panden (theater en bibliocenter) zo gunstig mogelijk (bij voorkeur met opbrengst) in de markt kunnen worden gezet, eventueel voor een andere functie dan wonen.

Zoveel mogelijk gebruik maken van beschikbare (subsidie)regelingen.

Het wijzigen van het woningbouwprogramma in categorieën en/of aantallen.

De bouw van woningen genereert opbrengsten. De overige functies niet of nauwelijks. Door meer woningen in het duurdere segment te realiseren, ten koste van sociale huurwoningen, midden huurwoningen of goedkope koopwoningen, kunnen extra opbrengsten gegenereerd worden.

De resultaten van het doorvoeren van enkele van deze maatregelen worden de komende periode doorgerekend en worden onderdeel van het definitieve verdiepingsonderzoek.

11. Conclusies en advies

De keuze die nu voorligt gaat over:

- Concept programma
- Stedenbouwkundige visie

Concept programma

Met het voorliggende concept programma voor 3 varianten is het mogelijk om verschillende combinaties van functies te onderzoeken. Bij alle varianten is getracht om voldoende diversiteit aan te brengen waarmee de gewenste functiemix wordt gegarandeerd. Met het definitief maken van dit programma in de komende projectfase, nadat er meer duidelijk is over de omvang van theater, bibliotheek en parkeren, ligt er een goede basis voor het definitief kunnen vergelijken van deze varianten en te beoordelen op meerdere aspecten. Maar er is nog steeds ruimte om uiteindelijk binnen de varianten andere keuzes te maken. De verschillende functies binnen de varianten worden immers ook afzonderlijk financieel doorgerekend.

Stedenbouwkundige visie

Met de stedenbouwkundige visie van CB5 wordt een invulling van het gebied bereikt die past bij het stedenbouwkundige karakter van de binnenstad van Weert. Onder andere qua schaalniveau van het stratenpatroon en aanliggende bebouwing, maar ook voor wat betreft de hoogteligging van de straten. Daarnaast wordt aandacht besteed aan historische structuren, hoewel deze door ingrepen in het verleden uiteraard niet meer geheel kunnen worden hersteld. Er is ruimte voor groen, biodiversiteit mede doordat parkeren op straat- en maaiveldniveau niet meer in het gebied plaatsvindt. Dit wordt volledig ondergronds gefaciliteerd.

Met de stedenbouwkundige visie van Inbo wordt ook een goede invulling bereikt. Zo is er in deze visie zelfs nog meer ruimte voor groen en biodiversiteit. Omdat het parkeren ook hier ondergronds wordt opgelost maar ook omdat er meer lucht zit tussen de gebouwen. De halfverdiepte parkeergarage en als gevolg daarvan op een aantal plekken verhoogde maaivelden, wordt als minder wenselijk beschouwd. Ook hier is aandacht voor de historische structuren van het gebied.

In beide visies is ruim voldoende gelegenheid om grote aantallen woningen te realiseren, zij het bij CB5 meer dan bij Inbo. Dat maakt dat in financiële zin de visie van CB5 het beste scoort. De meeste functies kunnen niet kostendekkend ofwel rendabel gerealiseerd worden. De (huur)opbrengsten zijn onvoldoende om de kosten te dekken. De enige functie waar dit wel enigszins mogelijk is, is wonen. Op overige onderdelen zoals parkeergarage, theater en bibliotheek zijn de financiële verschillen niet dermate groot dat de keuze voor een van de visies daarop kan worden gebaseerd. Bovendien moet op deze onderdelen nog een verdiepingsslag plaatsvinden, ook in financiële zin.

Financiële randvoorwaarden

Alle onderzochte varianten kennen forse financiële tekorten, zowel binnen als buiten de grondexploitatie. De stedenbouwkundige visie van CB5 toont daarbij het meest gunstige financiële beeld. Onder voorbehoud van verdere optimalisatie en dekking is deze visie op dit moment het meest kansrijk voor verdere uitwerking.

De gemeenteraad heeft bij de jaarrekening 2023 een bestemmingsreserve van € 10 miljoen ingesteld voor majeure projecten. Indien ook over het boekjaar 2024 een positief rekeningresultaat wordt gerealiseerd, wordt aanbevolen deze reserve verder aan te vullen. Daarmee ontstaat mogelijk al in 2025 de situatie waarin het tekort op de grondexploitatie voor (een deel van) de varianten kan worden gedekt.

Voor investeringen buiten de GREX – zoals cultuurfuncties en parkeren – geldt dat deze leiden tot kapitaallasten en structurele exploitatiekosten, die vanaf ingebruikname gedekt moeten

worden binnen de reguliere begroting. In de vervolgfase is het van belang deze lasten expliciet af te zetten tegen het scenario van behoud, verduurzaming en toekomstbestendig maken van de bestaande voorzieningen (zoals het huidige Munttheater en de bibliotheek). Zo ontstaat een integrale afweging tussen renovatie en nieuwbouw, zowel financieel als maatschappelijk.

De stedenbouwkundige visie van CB5 komt als beste naar voren uit de SWOT-analyse.

In oktober 2024 heeft de raad in principe gekozen voor het scenario van sloop en nieuwbouw. Omdat bij dit scenario versterking van de binnenstad het beste kan worden bereikt. Uit dit concept verdiepingsonderzoek blijkt dat de tekorten van de onderzochte varianten van sloop en nieuwbouw aanzienlijk zijn, waarbij er tussen de varianten sprake is van enorme verschillen. Dat bleek destijds ook al uit het haalbaarheidsonderzoek. Maar de verdieping biedt een betrouwbaarder inzicht in de tekorten. Dekking van deze tekorten is nu nog niet voorhanden. De terugvaloptie is handhaven van bestaand vastgoed en renovatie hiervan. Ook daarmee is veel geld gemoeid. Investeren in het Beekstraatkwartier is echter altijd noodzakelijk. Niets doen is geen optie. Uit het haalbaarheidsonderzoek bleek dat bij handhaving van het bestaande vastgoed, er sprake is van tekorten van 17 tot 20 miljoen euro (na doorvoeren van een aantal kosten-reducerende maatregelen). Daarbij moeten de kosten voor renovatie en verduurzaming van het huidige theater en het biblocenter nog worden opgeteld.

Om realisatie van een plan mogelijk te maken is het aantrekken van externe middelen naar verwachting altijd noodzakelijk. De kansen voor het aantrekken van externe middelen voor sloop en nieuwbouw, waarmee een belangrijke impuls wordt gegeven aan de versterking van de binnenstad, worden groter ingeschat dan het verkrijgen van (externe) middelen voor renovatie van bestaand vastgoed. Met de Bestemmingsreserve Majeure Projecten zoals opgenomen in de jaarrekening 2023 is het signaal afgegeven dat de gemeente bereid is te investeren in versterking van de binnenstad. Mogelijk helpt dat om in aanmerking te komen voor subsidies- en andere stimuleringsregelingen. Deze reserve wordt ingezet voor grotere projecten in de gemeente Weert die van belang zijn om de functie als centrumgemeente te vervullen. Op dit moment is het project Herontwikkeling Beekstraatkwartier aangemerkt als majeur project. Hiervoor is momenteel een bedrag van € 10 miljoen beschikbaar om een gedeelte van tekorten in aangewezen ruimtelijke ontwikkelingen te dekken. De omvang van deze reserve wordt bepaald afhankelijk van welke projecten als majeur project zijn aangemerkt. Er wordt een voorlopige inschatting gemaakt van de te verwachten kosten en aan de hand daarvan wordt bepaald welke dotatie vanuit de beschikbare begrotingsruimte c.q. rekeningresultaat noodzakelijk is.

Mogelijk helpt deze bestemmingsreserve om in aanmerking te komen voor subsidies- en andere stimuleringsregelingen.

Mogelijk wordt het Beekstraatkwartier aangewezen als grootschalige woningbouwlocatie vanwege de ligging binnen 1,5 km van het station in Weert. Daarmee kan aanspraak worden gedaan op gelden van het Rijk, niet alleen voor woningbouw, maar ook op mobiliteit (ondergronds parkeren) en leefomgeving (groen en cultuur).

Daarnaast wordt geadviseerd om eventuele financiële meevallers, zoals bijvoorbeeld een positief jaarrekeningresultaat, aan te grijpen om alvast een financiële buffer op te bouwen voor het exploitatietekort op dit project. Dit verkleint de financiële ruimte die in de begroting nodig is in toekomstige jaarschijven en vergroot de kans dat het project voor cofinanciering in aanmerking komt.

Advies

Geadviseerd wordt om te kiezen voor het concept programma zoals aangegeven in **hoofdstuk 4** en dit programma in de komende projectfase definitief te maken voor de 3 varianten. Daarnaast

wordt geadviseerd om in principe te kiezen voor de visie van CB5 en deze in de komende projectfase nog verder uit te werken op basis van het definitieve programma. Op basis van deze visie kan voor de 3 varianten een verdieping plaatsvinden. Door aan 'knoppen te draaien' in het programma en bijstellingen te doen in de visie kan worden geprobeerd om tekorten terug te dringen.

12. Vervolg/hoe verder?

Tussenbesluit gemeenteraad

Zoals aangegeven vindt momenteel een behoefteonderzoek plaats op het onderdeel cultuur (theater en bibliocenter) en dient er nog verdieping plaats te vinden op het onderdeel parkeren. In afwachting daarvan is het mogelijk en gewenst, om via een tussenbesluit het project verder in te kaderen. Dat tussenbesluit gaat over een principebesluit betreffende de concept programma's voor 3 varianten en over een keuze voor één van de stedenbouwkundige visies van de twee bureaus. Die keuze kan mede gebaseerd worden op de indicatieve financiële doorrekening van de varianten.

Nadat het tussenbesluit is genomen vindt een aantal acties plaats om te komen tot een definitief besluit eind 2025:

- Het verwerken van de resultaten uit het behoefteonderzoek theater en bibliotheek in het programma > concretisering oppervlaktes van deze voorzieningen.
- Verdiepingsonderzoek parkeren voor de gekozen visie en het verwerken van de resultaten in het programma.
- Het eventueel bijstellen van de gekozen stedenbouwkundige visies voor 3 varianten.
- Het maken van een definitieve financiële doorrekening.
- Het opstarten van onderzoeken ten behoeve van het wijzigen van het omgevingsplan.

Na definitieve besluitvorming door de raad, waarbij wordt gekozen voor één van de 3 varianten, wordt gestart met de ontwerpfase. In eerste instantie met het definitief maken van de stedenbouwkundige visie voor de gekozen variant aangevuld met een afgeronde visie op beeldkwaliteit. Parallel daaraan wordt nagedacht over een ontwikkelstrategie, eventueel met gebruikmaking van een marktconsultatie: wat zijn de mogelijkheden om het gekozen plan uit te voeren en in welke volgorde? Daarbij wordt ook gekeken naar bereikbaarheid van woningen, winkels, voorzieningen en parkeren in de bouwfase. Daarna volgt de fase waarin marktpartijen gecontracteerd worden. Er wordt een stedenbouwkundig plan gemaakt en een beeldkwaliteitsplan onder andere als basis voor het opstellen van het omgevingsplan en het exploitatieplan om het plan planologisch te verankeren. Daarna is uitwerking op bouwplanniveau aan de orde, de aanvraag van vergunning en realisatie van het plan.

De gemeente behoudt met deze werkwijze regie op de invulling van het gebied, waarbij ook marktpartijen die de ontwikkeling op zich nemen, nog inbreng kunnen hebben.

Parallel aan de verdere uitwerking van de plannen wordt voortdurend de vinger aan de pols gehouden betreffende financiën. Het proces van ontwerpen en financiën (tekenen en rekenen) gaat gelijk op en dat maakt het mogelijk om continu bij te sturen, zodanig dat er uiteindelijk een plan ligt dat gerealiseerd kan worden binnen de financiële kaders. In dat kader wordt ook gekeken naar (subsidie)regelingen vanuit de landelijke en provinciale overheid om de daarmee de haalbaarheid van het plan te vergroten.

Ook participatie krijgt een vervolg, in alle fasen van het project. Er wordt een klankbordgroep geformeerd uit stakeholders die een actieve rol in het planproces willen blijven vervullen. Daarnaast worden inloopbijeenkomsten en informatiebijeenkomsten georganiseerd op geschikte momenten.

Resumé van documenten die (volgens de bestuursopdracht) gefaseerd aan de raad worden voorgelegd:

Tussenbesluit juni 2025:

- Concept programma voor de 3 varianten.
- Twee stedenbouwkundige visies voor 3 varianten met visie op beeldkwaliteit.
- Indicatieve financiële doorrekening.

Definitief besluit december 2025:

- Keuze voor één van de varianten binnen de in juni 2025 gekozen visie.
- Definitief programma voor de gekozen variant.
- Gedetailleerde financiële doorrekening.

Ontwerpfase:

- Realisatieovereenkomsten (beslisdocument).
- Stedenbouwkundig plan (beslisdocument).
- Vaststellen omgevingsplan en exploitatieplan uiterlijk juni 2027 (beslisdocument).
- Uitgewerkte bouwplannen (beslisdocument).

Verder worden na het tussenbesluit van juni 2025 de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Opstellen definitief programma.
 - Het verwerken van aspecten vanuit de visies van 3 varianten (met name woonfunctie).
 - Het verwerken van aspecten vanuit behoefteonderzoek theater en bibliotheek.
 - Het verwerken van aspecten vanuit de verdieping parkeren.
- Definitief maken stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan.
- Definitief maken financiële onderbouwing, risicoanalyse en gevoeligheidsanalyse.
- Update fiscaal onderzoek.
- Het inzichtelijk maken van de exploitatiekosten van theater en bibliotheek in verschillende varianten. (huidige situatie, situatie na renovatie, nieuwbouw situatie).
- Inventariseren/bewaken van subsidieregelingen.
- Het voeren van overleg met (woning)eigenaren van panden in het Beekstraatkwartier.
- Het opvolgen van participatie middels het instellen van een overlegorgaan in de vorm van bijvoorbeeld een klankbordgroep. Maar ook door het actueel houden van de website.
- Het uitvoeren van voorbereidende werkzaamheden om te komen tot wijziging van het omgevingsplan.

13. Planning op hoofdlijnen

Planning op hoofdlijnen							
30-apr-25							
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Definitiefase							
haalbaarheidsonderzoek tbv principebesluit invulling							
opstellen concept programma 3 varianten							
Ontwerpfase							
opstellen stedenbouwkundige visies							
opstellen definitief programma voor 3 varianten							
bijstellen gekozen stedenbouwkundige visie							
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							
Voorbereidingsfase							
uitwerken bouwplannen							
aanvraag vergunningen							
Realisatiefase							
sloop bestaande panden							
bouwrijp maken							
realisatie panden							
woonrijp maken							

14. Bijlagen

1. Concept programma d.d. 20 februari 2025
2. Gebiedsanalyse Inbo
3. Stedenbouwkundige visie Inbo
4. Gebiedsanalyse CB5
5. Stedenbouwkundige visie CB5
6. Verslag participatiebijeenkomst stakeholders d.d. 13 mei 2025
7. Financiële analyse fase 2 door Brink d.d. 18 april 2025 (niet openbaar)



Postbus 950
6000 AZ Weert
www.weert.nl