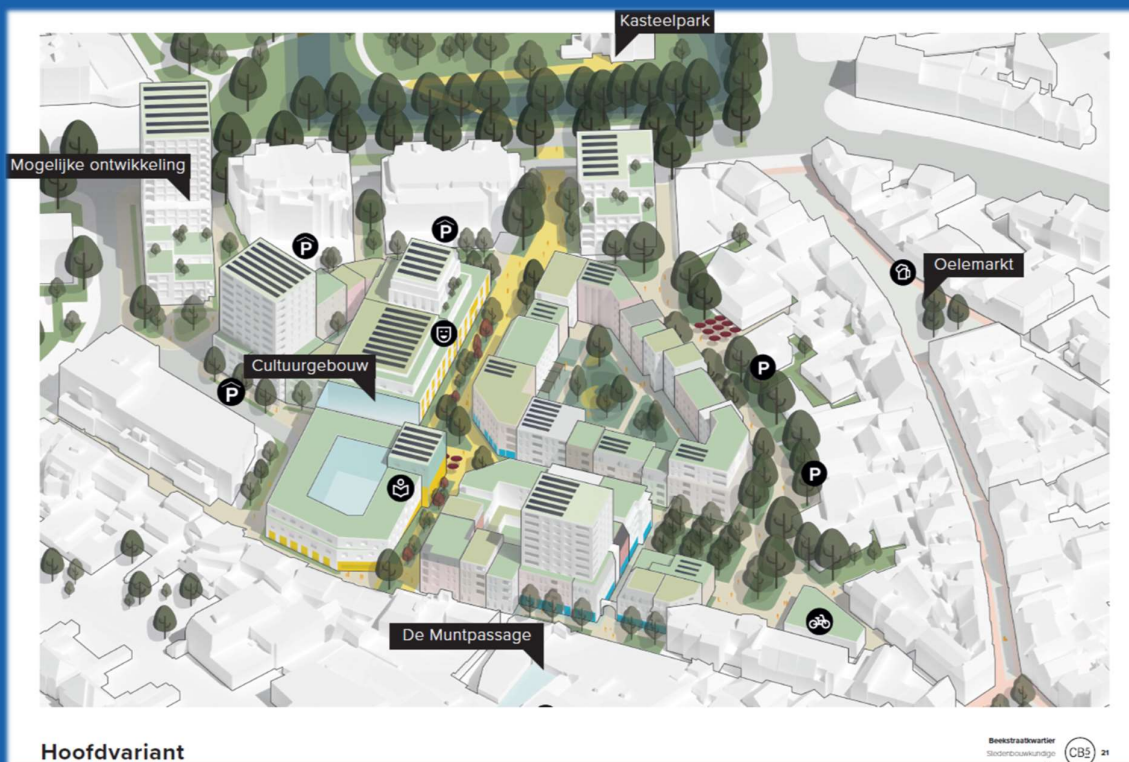




Beekstraatkwartier

Definitief verdiepingsonderzoek
haalbaarheid scenario sloop en
nieuwbouw

5 november 2025
Status: definitief

Inhoudsopgave

Beekstraatkwartier	1
Inhoudsopgave	2
1. Samenvatting	3
2. Inleiding	7
3. Aandachtspunten en activiteiten vanuit haalbaarheidsonderzoek	10
4. Aandachtspunten en activiteiten uit concept verdiepingsonderzoek (opmerkingen stakeholders, commissie en raad)	11
5. Programmavarianten	13
6. Verkenning strategische voorzieningen theater en bibliotheek, museumdepot, poppodium	20
7. Parkeren	24
8. Stedenbouwkundige visie	37
9. Financiële analyse (investeringen en exploitatielasten)	48
10. Participatie	58
11. Benodigde kredieten en dekking	60
12. SWOT-analyse	62
13. Beoordelingsmatrix varianten	79
14. Mogelijke kostenreducties	82
15. Conclusies en advies	84
16. Vervolg/hoe verder?	89
17. Planning op hoofdlijnen	91
18. Bijlagen	92

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. Voor dit scenario is een concept verdiepingsonderzoek uitgevoerd, waarbij een concept programma voor drie varianten is opgesteld en twee stedenbouwkundige visies. De raad heeft op 30 juni 2025 ingestemd met het concept programma en met de concept stedenbouwkundige visie van CB5.

Definitief verdiepingsonderzoek en besluit invulling Beekstraatkwartier

Na besluitvorming in juni 2025 is gestart met het definitieve verdiepingsonderzoek. Doel van dit definitieve verdiepingsonderzoek is te komen tot een besluit door de raad in december 2025.

Met dit besluit maakt de raad een keuze voor de invulling van het Beekstraatkwartier.

Het concept programma voor de 3 varianten, zoals opgenomen in het concept verdiepingsonderzoek, is definitief gemaakt. Op basis van het definitieve programma is de stedenbouwkundige visie bijgesteld.

Via het besluit geeft de raad aan, voor welke programma wordt gekozen en welke stedenbouwkundige invulling daarbij hoort. Daarmee ligt voor een belangrijk deel vast hoe het gebied wordt ingevuld. De financiële doorrekening van de varianten helpt bij het maken van de te maken keuze.

Uitgevoerde werkzaamheden

Definitief programma

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

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

Na het raadsbesluit van juni 2025 is dit programma definitief gemaakt. Daarvoor moesten nog enkele onderzoeken worden uitgevoerd:

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

De uitkomsten van deze onderzoeken zijn meegenomen in het definitieve programma.

Stedenbouwkundige visie

Op basis van het definitieve programma is de gekozen stedenbouwkundige visie van CB5 bijgesteld.

Financiële doorrekening

Op basis van het definitieve programma en de bijgestelde stedenbouwkundige visie zijn financiële doorrekeningen gemaakt van de drie varianten.

Beoordeling varianten

In dit concept verdiepingsonderzoek zijn de onderzochte varianten wederom beoordeeld via een SWOT-analyse. Daarbij is dezelfde werkwijze gehanteerd als in het haalbaarheidsonderzoek en het concept verdiepingsonderzoek. De kaders en uitgangspunten zoals opgenomen in de bestuursopdracht, de strategische visie, de Omgevingsvisie en het functie- en behoefteonderzoek zijn daarbij wederom gebruikt.

Keuze definitief programma

De keuze die nu voorligt gaat over het definitieve programma en daarmee over de daarbij horende invulling van het gebied.

- Definitieve programma
Met het definitieve programma voor 3 varianten zijn verschillende combinaties van functies onderzocht. Bij alle varianten is getracht om voldoende diversiteit aan te brengen waarmee de gewenste functiemix zo goed mogelijk wordt gegarandeerd.

Keuze financiële doorrekening

Uit de financiële doorrekening blijkt dat bij alle varianten sprake is van hoge kosten. Zelfs bij de goedkoopste variant is sprake van grote tekorten, dit is variant B. De beschikbaarheid van middelen om deze tekorten te dekken is bij alle varianten een knelpunt. Er zijn mogelijkheden om de tekorten terug te brengen. Bijvoorbeeld door parkeertarieven te verhogen.

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 te kiezen voor de Hoofdvariant met de daarbij behorende stedenbouwkundige visie van CB5 en deze in de komende projectfase nog verder uit te werken tot een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan. Op basis daarvan kan een Omgevingsplan worden opgesteld waarmee de gewenste invulling van het gebied ook planologisch wordt verankerd.

De Hoofdvariant biedt de grootste mix aan functies en voegt naar verwachting de meeste levendigheid toe aan de binnenstad. Met deze variant wordt tegemoet gekomen aan de noodzaak om de strategische voorzieningen theater en bibliotheek te realiseren in de omvang passende bij de beoogde groei van het inwoneraantal van Weert.

De conclusie van het onderzoek 'Verkenning strategische voorzieningen Weert' is dat het wenselijk is om in Weert een nieuw theater te bouwen met een grote zaal bestaande uit ca. 700 stoelen en een kleine zaal met ca. 200 stoelen. Met aanvullende voorzieningen zoals ondersteunende horeca, oefenruimtes, kantoorruimtes etc. In combinatie met de bibliotheek inclusief erfgoedcluster. Indien beide voorzieningen worden ondergebracht in één cultuurgebouw is er dubbelgebruik van een aantal ruimtes mogelijk. Dat levert per saldo een forse besparing op aan m² BVO (Bruto Vloer Oppervlak) en dus aan investeringskosten ten opzichte van solitaire nieuwbouw van deze voorzieningen. Maar ook levert dit organisatorische voordelen hetgeen resulteert in lagere gebruikers- en exploitatielasten.

De conclusie van het onderzoek is dat een nieuw cultuurcluster in de binnenstad de grootste meerwaarde heeft. Dit versterkt de maatschappelijke functie van cultuur, vergroot de zichtbaarheid en bereikbaarheid en genereert economische spin-off. De realisatie vraagt om een gezamenlijke visie van betrokken instellingen, bestuurlijke samenwerking en centrale coördinatie.

Het gebouw van het huidige Bibliocenter is te klein om invulling te geven aan het groeiend aantal wettelijke taken die een bibliotheek heeft. Nu al kampt de organisatie met een groot ruimtegebrek waardoor zeker in de toekomst niet kan worden voldaan aan de zorgplicht die de

bibliotheek heeft. Ook optoppen levert niet de benodigde oppervlakte. Sowieso is het pand omstreeks 2030 toe aan een ingrijpende renovatie en verduurzaming waarmee een forse investering is gemoeid. De verbinding van het huidige Bibliocenter met de rest van de binnenstad is vanwege de ligging beperkt. Een bibliotheek draagt bij aan de sociale en fysieke veiligheid van de binnenstad. Maar ook aan kennisontwikkeling, de huidige locatie is te klein om daaraan optimaal te kunnen bijdragen. In de combinatie met een theater wordt door kruisbestuiving/wisselwerking en afstemming op educatieniveau bijgedragen aan onderwijsvernieuwing. Een bibliotheek is een plek voor jong en oud, waar mensen samenkomen en elkaar kunnen ontmoeten. Dit draagt bij aan de mentale gezondheid van mensen en aan een vitale binnenstad. Maar ook aan verhoging van de brede welvaart. Het huidige pand van het Bibliocenter is geschikt te maken voor het huisvesten van andere functies.

Voor een belangrijk deel gelden bovengenoemde aspecten ook voor een theater, in dit geval als onderdeel van een cultuurgebouw. Een aantal van bovengenoemde positieve effecten worden daarmee versterkt. De culturele sector wordt in de Omgevingsvisie en in het Omgevingsprogramma Binnenstad als belangrijke bondgenoot gezien binnen de zogenaamde 'gouden cirkel' (gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren, maatschappelijke en culturele instellingen, bewoners). Samenwerking levert maatschappelijke en economische meerwaarde voor de binnenstad en daarbuiten. Een cultuurgebouw versterkt de economische waarde en potentie van de binnenstad en daarmee ook het vestigingsklimaat (optiewaarde). De aanwezigheid van een theater met meerdere publieksruimtes, zorgt voor bezoekers in de avonden en dus voor avondeconomie. Dat geldt niet alleen voor de theaterzalen maar ook voor de zakelijke congresfunctie waarvoor de ruimtes kunnen worden ingezet. Daarnaast draagt een cultuurgebouw bij aan de gewenste binding van jongeren aan de binnenstad. Een nieuw te realiseren cultuurgebouw voegt veel ruimtelijke kwaliteit toe aan het Beekstraatkwartier en zorgt voor uitstraling van het gebied. De gewenste functiemix ontbreekt als er geen bibliotheek of cultuurhuis in het gebied gerealiseerd wordt. Vooral de functie wonen resteert dan, waardoor de gewenste binnenstedelijke levendigheid in dit gebied verloren gaat.

Ook de verbinding van het huidige theater met de rest van de binnenstad is beperkt vanwege de ligging. Niet kiezen voor een cultuurhuis nu, betekent mogelijk dat de vraag over een nieuwe bibliotheek en theater zich binnen 5 jaar weer aandient. De kans voor een plek in het Beekstraatkwartier is dan voorbij. Daarnaast betekent niet kiezen voor een nieuw theater nu, ook fors investeren: het huidige theater is omstreeks 2030 toe aan renovatie en verduurzaming. De kosten hiervan zijn geraamd op meer dan € 21 miljoen. Met een risico op investeren in een uitsterfconstructie. Het verdienmodel van het huidige theater met 440 stoelen staat onder druk. In de toekomst zal het door het kleine aantal stoelen steeds moeilijker worden om een A-programmering naar Weert te halen. Dit betekent een verschraving van het aanbod. Inwoners zijn voor een groot aantal voorstellingen op de theaters in Eindhoven en Roermond aangewezen. Daarnaast zijn er weinig betaalbare mogelijkheden voor verenigingen, met als gevolg dat de subsidie last jaarlijks zal toenemen. Ook voor de centrumfunctie van Weert is het essentieel om een cultuurgebouw te hebben.

Opgemerkt moet worden dat het huidige pand van het Munttheater niet eenvoudig transformeerbaar is naar andere functies. Het pand moet daarvoor grotendeels gesloopt en herbouwd worden. Daarmee zijn hoge kosten gemoeid en bestaat het risico op tussentijdse kostenverhogingen.

Met de Hoofdvariant zijn de hoogste kosten gemoeid. Direct, in verband met realisatie van een nieuw theater, maar ook indirect, door de hoge onrendabele top op de voor het theater benodigde parkeervoorzieningen en de onrendabele top op transformatie naar een andere functie van het huidige theater. Met daarbij een risico op kostenverhogingen bijvoorbeeld door stijgende bouwkosten. De dekking van deze kosten is een risico. Vooral gelet op de investeringen die gemeentebreed de komende jaren nog nodig en wenselijk zijn. In verband met de financiële haalbaarheid is variant A denkbaar.

Het terugdringen van het tekort is mogelijk door de parkeertarieven te verhogen. Daarnaast moet in de afweging worden meegenomen dat ook ingeval er niet wordt gekozen voor de

Hoofdvariant er over enkele jaren een forse investering nodig is voor renovatie en verduurzaming van het huidige theater.

Variant B biedt een mix aan functies waarbij het twijfelachtig is of deze functiemix de gewenste levendigheid brengt. Een boutique hotel en serviceappartementen gaan dit niet brengen. Er zijn alom twijfels uitgesproken over de wenselijkheid en de noodzaak om een poppodium naar de binnenstad te brengen. Het huidige poppodium functioneert immers goed op de huidige locatie en is pas in 2027 toe aan renovatie. Daarnaast biedt de keuze van variant A of B geen toekomstbestendige oplossing voor het theater. Met verduurzaming/renovatie op de huidige locatie of nieuwbouw op een andere locatie zijn ook hoge kosten gemoeid.

Alles overwegende wordt geadviseerd om te kiezen voor de Hoofdvariant. Met deze variant wordt de gewenste functiemix het beste bereikt. Een theater zorgt vooral in de avonden voor meer levendigheid in het gebied dan bij de andere varianten en komt tegemoet aan de wens c.q. noodzaak om een theater te realiseren passend bij de groei van Weert. Met deze variant zijn hoge kosten gemoeid. Kan de gemeente deze kosten dragen samen met alle andere investeringen die in de gemeente nog moeten worden gedaan? De tekorten binnen de grex kunnen voor een belangrijk deel worden gedekt uit de Bestemmingsreserve. Voor de dekking van de kosten buiten de grex zijn diverse mogelijkheden beschikbaar: onder andere verhogen parkeertarieven, inzetten Bestemmingsreserve en/of Algemene reserve en verhogen van de OZB.

2. Inleiding

Deze rapportage omvat het '*Definitief verdiepingsonderzoek haalbaarheid scenario sloop en nieuwbouw*' ten behoeve van een door de raad te nemen besluit in december 2025 over de invulling van het gebied Beekstraatkwartier. Met dit besluit wordt een belangrijke stap gezet. Een belangrijk kader voor de invulling van het gebied ligt daarmee vast. Uiteraard moeten de plannen binnen dit kader nog verder worden uitgewerkt.

Dit besluit gaat over de keuze voor het te realiseren programma in het gebied en de daarbij behorende stedenbouwkundige invulling. Er is al eerder ingestemd met de concept stedenbouwkundige visie. In deze rapportage wordt inzicht gegeven in de tekorten per variant. Na dit besluit is er nog een lange weg te gaan tot realisatie.

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 30 juni 2025 |
| • Definitief programma | > t.b.v. definitief verdiepingsonderzoek |
| • Definitief verdiepingsonderzoek | > t.b.v. 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 bedrijfsverzamelgebouw c.q. broedplaats. De overeenkomst met Cwartier liep af op 1 maart 2025, maar is begin 2025 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 nemen van een besluit door de gemeenteraad over de stedenbouwkundige invulling van het gebied en het daarbij behorende programma is 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 nieuwe bibliotheek en een nieuw 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 sub scenario's die zijn onderzocht (3A, B of C). Daarmee ontstaat binnen dit scenario de meeste onderzoeksruimte in onderhavige projectfase. Onderzoeksruimte en flexibiliteit om optimalisaties door te voeren om daarmee de haalbaarheid te vergroten. Daarbij moet gedacht worden aan meer woningen, minder parkeerplaatsen, gedifferentieerde en hogere parkeertarieven, 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 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 5**, Programmavarianten.

Concept verdiepingsonderzoek

In de vorige projectfase is gewerkt aan het vervolg op het haalbaarheidsonderzoek, een verdere uitwerking van scenario 3. Die fase was bedoeld voor het nemen van een 'tussenbesluit' door de raad in juni 2025. Het tussenbesluit van de raad omvatte:

- In te stemmen met het concept programma voor 3 varianten van het Beekstraatkwartier.
- In te stemmen met de concept stedenbouwkundige visie van CB5.

De raad heeft ingestemd met het concept programma en ingestemd met de concept stedenbouwkundige visie van CB5.

Tevens heeft de raad de motie bereikbaarheid en parkeervoorzieningen Beekstraatkwartier aangenomen (**zie hoofdstuk 4**).

Definitief verdiepingsonderzoek

In de onderhavige projectfase is gewerkt aan het definitieve verdiepingsonderzoek. Voor 3 varianten is het programma definitief gemaakt. Om dit programma definitief te maken is onderzoek uitgevoerd naar de toekomst van het theater en het bibliocenter voor Weert. Daarnaast heeft een verdieping plaatsgevonden op parkeren. De door CB5 in de vorige projectfase opgestelde concept stedenbouwkundige visie is bijgesteld op basis van dit definitieve programma. Vervolgens heeft deze bijgestelde visie weer geleid tot bijstelling van het programma op het flexibele onderdeel wonen. Wonen is de belangrijkste functie die opbrengsten genereert. Hoe meer woningen des te kleiner de tekorten.

Met deze gegevens zijn de 3 varianten financieel doorgerekend. Daarmee is voor iedere variant inzicht ontstaan in het financiële resultaat.

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 definitief verdiepingsonderzoek biedt een beter inzicht in het scenario van sloop en nieuwbouw dan in het haalbaarheidsonderzoek en het concept verdiepingsonderzoek, maar sluit een andere keuze niet uit. Dit definitieve verdiepingsonderzoek biedt voldoende inzicht om te kiezen voor sloop en nieuwbouw. 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 (oktober 2024) 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.
- 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 een 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 vast te stellen cultuurvisie.
- Het beoordelen en verwerken van aspecten vanuit de nog vast te stellen parkeervisie.
- Het beoordelen en verwerken van aandachtspunten vanuit bouwkundige en andere onderzoeken.
- Onderzoek naar positionering bedrijfsverzamelgebouw 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.

Grotendeel komen deze aspecten terug in deze rapportage.

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

- Onderzoek naar positionering bedrijfsverzamelgebouw c.q. broedplaats, gewenste omvang en eventuele nieuwe locatie. Deze functie 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. Aandachtspunten en activiteiten uit concept verdiepingsonderzoek (opmerkingen stakeholders, commissie en raad)

Op 13 mei 2025 is het concept verdiepingsonderzoek gepresenteerd aan de stakeholders. Op 12 juni 2025 is het onderzoek besproken in de commissie Ruimte en Economie. Op 30 juni 2025 is het concept verdiepingsonderzoek besproken in de gemeenteraad. Onderstaand een beknopte weergave van deze bijeenkomsten.

Overleg stakeholders

Het verslag van de bijeenkomst met de stakeholders is als bijlage bij het concept verdiepingsonderzoek gevoegd. Na de bijeenkomst met de stakeholders is de mogelijkheid geboden om te reageren, zodat deze reacties konden worden meegenomen tijdens de behandeling van het onderzoek in de commissie en in de raad. Uiteindelijk zijn er 5 reacties ontvangen, waarvan 2 inhoudelijk. Als belangrijkste aandachtspunt is het parkeren genoemd. Zowel in de bouwfase als daarna dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Commissie Ruimte en Economie

Ook door de commissie is bijzondere aandacht gevraagd voor parkeren. En aandacht voor een nieuwe broedplaats. Er zijn zorgen over de impact op de binnenstad tijdens de bouwfase. Een keuze ten aanzien van theater en bibliotheek moet mede worden gemaakt op basis van exploitatiekosten.

Gemeenteraad

De gemeenteraad benadrukt nogmaals het belang van voldoende parkeerplaatsen in de bouwfase alsook in het definitieve plan. Met in het definitieve plan zoveel mogelijk auto's van de straat af. Er zou een plan van aanpak moeten komen waarin wordt beschreven welke mitigerende maatregelen er mogelijk zijn tijdens de bouwfase. Waarin onder andere wordt geborgd dat in de bouwfase voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, bijvoorbeeld binnen een straal van 300 meter van het plangebied. De raad heeft de motie 'Bereikbaarheid en parkeervoorzieningen Beekstraatkwartier' aangenomen waarmee dit belang wordt onderschreven.

Het is van belang dat ook tijdens de bouwfase de omgeving van het Beekstraatkwartier blijft functioneren en bereikbaar is. Overlast ten gevolge van de bouwwerkzaamheden moet zoveel als mogelijk worden voorkomen, de 'winkel moet open blijven'. Op het verzoek om de bouwplanning af te stemmen op het beschikbaar houden van parkeerplaatsen in het plangebied tijdens de bouwfase, kon geen toezegging worden gedaan. Daarvoor moet meer bekend zijn over het plan en de bouwfasering. Dat is pas aan de orde in de volgende projectfase, na december 2025.

In de gemeenteraad is verder gesproken over theater en bibliotheek. Er is gevraagd om dit afzonderlijk sonderend aan de raad voor te leggen, voorafgaand aan besluitvorming over het Beekstraatkwartier in december 2025. In het kader van het Beekstraatkwartier is in dat verband opgemerkt wat de dragende functies van het Beekstraatkwartier zijn, indien niet wordt gekozen voor een theater en bibliotheek aldaar. Beoogde functies in variant B zoals een ontmoetingsruimte voor ouderen, een museumdepot en een boutique hotel gaan niet zorgen voor reuring. Een andere extra trekker is welkom hoewel dit nooit het drukste punt van Weert zal worden.

Ten aanzien van de verdere uitwerking van de beeldkwaliteit als onderdeel van de stedenbouwkundige visie wordt aandacht gevraagd voor aansluiting bij de historie van de binnenstad. Ook is verzocht om bewegingsruimte na besluitvorming over de stedenbouwkundige visie in december 2025. En om indicatief te kijken naar wat in de toekomst nog mogelijk is ten aanzien van de kermis in het Beekstraatkwartier.

Aandacht wordt gevraagd voor een goede informatievertrekking aan en betrokkenheid van stakeholders. Naast de 'vaste' groep van betrokken stakeholders die aanwezig waren bij de bijeenkomsten, wordt voor de volgende bijeenkomst dit najaar, opnieuw de groep uitgenodigd die in eerste aanleg 2 jaar geleden ook is uitgenodigd. Het gaat dan om ca. 300 adressen van bewoners, ondernemers, winkeliers, vastgoedeigenaren etc.

Aandacht is verder gevraagd voor een doorkijk naar het proces dat nog komen gaat.

Vanwege het veelvuldig noemen van het belang van parkeren tijdens alle bijeenkomsten, is hieraan in deze rapportage een afzonderlijk hoofdstuk gewijd (**hoofdstuk 7**).

Motie bereikbaarheid en parkeervoorzieningen Beekstraatkwartier

In de raadsvergadering van 30 juni 2025 is een motie aangenomen over bereikbaarheid en parkeren. Tijdens de realisatie van het Beekstraatkwartier vervallen ca. 525 parkeerplaatsen. Ondernemers in en rond het plangebied kunnen hierdoor zwaar geraakt worden. Het behouden van bereikbaarheid en parkeercapaciteit is essentieel om leegstand en economische schade aan de binnenstad te voorkomen.

De raad heeft het college verzocht om:

1. te onderzoeken of de ondergrondse parkeergarage als eerste gerealiseerd kan worden binnen de fasering van de gebiedsontwikkeling, zodat parkeercapaciteit maximaal behouden blijft tijdens de bouw;
2. indien dat niet mogelijk blijkt, te onderzoeken op welke andere wijze in de fasering van de ontwikkeling rekening kan worden gehouden met het behoud of gefaseerd beschikbaar houden van parkeerplaatsen in en rond het plangebied;
3. indien uit de onderzoeken onder punt 1 en 2 blijkt dat parkeercapaciteit niet voldoende behouden kan worden binnen het plangebied, een concreet plan uit te werken voor tijdelijke parkeeroplossingen buiten het plangebied, inclusief:
 1. een onderbouwde inschatting van de verwachte parkeerdruk;
 2. scenario's voor tijdelijke parkeervoorzieningen (zoals randparkeren, alternatieve terreinen of samenwerking met private partijen);
 3. maatregelen om parkeeroverlast in omliggende woonwijken te voorkomen;
4. in dit geheel expliciet rekening te houden met de bereikbaarheid voor ondernemers en bezoekers van de binnenstad;
5. de raad te informeren over de uitkomsten van deze onderzoeken en het bijbehorende parkeerplan ter bespreking aan te bieden.

Dit onderzoek is deels uitgevoerd en de resultaten daarvan zijn opgenomen in **hoofdstuk 7**. De overige onderdelen komen in de volgende projectfase aan de orde.

5. Programmavarianten

In het concept verdiepingsonderzoek was een concept programma opgenomen voor 3 varianten. Met dit concept programma heeft de raad op 30 juni 2025 ingestemd. Dit programma was concept, om reden dat het onderzoek naar de toekomst van het theater en bibliotheek alsmede het onderzoek naar parkeren nog niet was afgerond. Het vaststellen van een definitief programma door de raad, waaronder functies en programmering, is onderdeel van de huidige projectfase, het definitieve verdiepingsonderzoek. Het programma is nu definitief. Het onderzoek 'Verkenning strategische voorzieningen Weert' dat handelt over theater en bibliotheek is afgerond. De uitkomsten van dat onderzoek zijn opgenomen in het definitieve programma. Dat geldt ook voor de uitkomsten van de verdieping op parkeren.

Het 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"). Met dit programma voor de verschillende varianten zijn de verschillende combinaties van functies in beeld gebracht. Voldoende concreet om de 3 varianten met elkaar te vergelijken en conclusies te kunnen trekken. Andere combinaties van functies dan nu opgenomen behoren echter nog steeds tot de mogelijkheden.

Op basis van dit definitieve programma is de stedenbouwkundige visie van CB5 bijgesteld en heeft opnieuw een 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.

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 de 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.

Theater en bibliotheek

Door bureau 4Advies is de afgelopen maanden onderzoek gedaan naar de toekomst van het theater en de bibliotheek 'Verkenning strategische voorzieningen Weert' (**bijlage 1**). Dit gelet op de beoogde groei van Weert naar 60.000 inwoners en de daarbij gewenste omvang van theater en bibliotheek. Maar ook gelet op de vraag over de toekomstbestendigheid van deze voorzieningen op de huidige locaties. Onderzoek dat zich richt op het belang van deze voorzieningen voor de stad Weert. De uitkomsten van dit onderzoek zijn gebruikt voor het definitief maken van het programma voor het Beekstraatkwartier, zowel voor de Hoofdvariant waarin een cultuurgebouw (theater en bibliotheek) is opgenomen als voor Variant A met een solitaire bibliotheek. Het rapport gaat onder andere in op de voordelen van beide voorzieningen onder één dak ten opzichte van solitaire huisvesting. In **hoofdstuk 6** wordt uitgebreider

ingegaan op dit onderzoek. Dit onderzoek is aanvullend uitgevoerd op het eerder uitgevoerde functie- en behoefteonderzoek door STEC, de in opdracht van het Bibliocenter door Berenschot uitgevoerde onderzoek 'Een visie op hoofdlijnen d.d. oktober 2023' en in opdracht van het Munttheater door Berenschot uitgevoerde onderzoek 'Toekomstvisie theater d.d. februari 2024'.

Parkeren

Voor het definitief maken van het programma is de omvang van de noodzakelijke parkeervoorziening per variant nader onderzocht. Er is vooral op strategisch niveau bekeken hoe het beste met parkeren kan worden omgegaan op deze belangrijke plek in het centrum. Bij de verdieping op parkeren is ook al gekeken naar de aspecten die zijn genoemd in de door de raad aangenomen motie over bereikbaarheid en parkeren. In **hoofdstuk 7** wordt nader ingegaan op dit onderzoek.

Wonen

Het woonprogramma is in aantallen woningen bepaald op basis van de bijgewerkte stedenbouwkundige visie. De procentuele verdeling per woningcategorie is vooraf meegegeven. 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.

(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, vergroening, 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 forse 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.

Punt Welzijn moet bij nieuwe huisvesting rekening houden met hogere huurtarieven dan nu het geval is. Vanwege de subsidierelatie met Punt Welzijn heeft dit ook financiële gevolgen voor de gemeente.

Amendement, aanvullende functies

Via een amendement is tijdens de raadsvergadering van 3 oktober 2024 opgeroepen om onderzoek te doen naar andere dragende functies 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. Er is geen behoefte aan een tweede bioscoop. 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. Zie tevens beschrijving hieronder.
- 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.
 - 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.

- Museumdepot: is toegevoegd als functie bij Variant B, hoewel dit niet zal bijdragen aan het vergroten van de levendigheid. Zie tevens beschrijving hieronder.

Poppodium

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 definitieve programma is een poppodium meegenomen bij Variant B. Dit naar aanleiding van het door de raad op 3 oktober 2024 aangenomen amendement, om ook te kijken naar andere dragende

functies in het gebied. In Variant B is dit de enige (andere) dragende functie die voor levendigheid zorgdraagt in het gebied. De hotelfunctie en de functie van het museumdepot gaan de gewenste levendigheid niet leveren. In de **hoofdstukken 6 en 9** wordt ingegaan op de financiële aspecten van de huidige situatie van poppodium de Bosuil en de situatie van nieuwbouw in het Beekstraatkwartier.

Museumdepot

De statische functie van een museumdepot is opgenomen bij Variant B. Dit naar aanleiding van het in oktober 2024 aangenomen amendement om ook te kijken naar andere dragende functies voor het Beekstraatkwartier. Hoewel het de vraag is of een museumdepot als dragende functie kan worden aangemerkt is dit wel onderzocht. Niet enkel als onderdeel van Variant A in het Beekstraatkwartier. De volgende scenario's zijn onderzocht:

- Huidige situatie.
- Nieuwbouw in het Beekstraatkwartier als onderdeel van Variant A.
- Nieuwbouw op een nader te bepalen locatie elders in Weert.
- Huur van opslagruimte bij het Limburgs Depot in Sittard-Geleen.

In **bijlage 4** wordt ingegaan op de voor- en nadelen van deze scenario's. In **hoofdstuk 6** wordt ingegaan op de financiële aspecten zoals gebruikerslasten en exploitatielasten van alle scenario's. In **hoofdstuk 9** wordt enkel ingegaan op het nieuwbouwsceario van Variant B in het Beekstraatkwartier.

(Tijdelijke) verplaatsing van functies

Met de (tijdelijke) verplaatsing van functies zijn kosten gemoeid. Het gaat dan om 'gemeentelijke' functies die nu aanwezig zijn in het plangebied, zoals parkeren, Beekkwartier en De huiskamer en de museumopslag. Deze kosten zijn meegenomen in dit verdiepingsonderzoek. Beekkwartier 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 (deels) op te vangen tijdens de realisatiefase, zijn in dit verdiepingsonderzoek afzonderlijk de aanlegkosten berekend van een tijdelijke parkeervoorziening. In **hoofdstuk 7**, parkeren, wordt ingegaan op de daarvoor beschikbare locaties.

Bedrijfsverzamelgebouw c.q. broedplaats

Volgens Cwartier zelf is Cwartier een bedrijfsverzamelgebouw waar kleine en middelgrote bedrijven en organisaties onder één dak werken aan innovatie, creatie en sociale kansen (bron: cwartier.eu). Deels is sprake van het fungeren als broedplaats, een verzameling van startende (creatieve) ondernemers.

In het programma Beekstraatkwartier is geen rekening gehouden met een nieuw bedrijfsverzamelgebouw. Tegelijkertijd is het van belang om de functie van een broedplaats in de binnenstad te behouden vanwege de levendigheid die dit toevoegt. De gemeente faciliteert hierin: als onderdeel van het Omgevingsprogramma Binnenstad worden marktpartijen actief benaderd en geattendeerd op potentiële (leegstaande) panden. Als gevolg hiervan heeft een eigenaar besloten om de plint van zijn pand te transformeren naar kleine kantoorruimtes. De gemeente neemt haar faciliterende rol voor zover dat mogelijk is, het is vooral aan de markt om dit op te pakken. Bovendien heeft de gemeente geen eigen panden beschikbaar die kunnen worden ingezet, behoudens het Bibliocenter als wordt gekozen voor verplaatsing van de bibliotheek naar het Beekstraatkwartier.

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 verdiepingsonderzoek is dit het uitgangspunt. Dat neemt niet weg dat in de toekomst hier ook andere functies kunnen landen. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het huisvesten van Punt Welzijn in het huidige pand van het

Bibliocenter, aangevuld met andere functies. Maar ook een nieuw bedrijfsverzamelgebouw behoort tot de mogelijkheden. In de meeste 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 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. Bij de uitwerking van de prioriteit Gebiedsplan Binnenstad worden de singels meegenomen om te komen tot een eenduidige inrichtingsvisie voor de toekomst van binnenstad en singels.

Definitief programma

Onderstaand programma is gebruikt voor het bijstellen van de stedenbouwkundige visie van CB5. De woningaantallen en aantallen parkeerplaatsen zijn weer een resultante van deze bijgestelde visie.

Beekstraatkwartier Projectfase 2								
15-sep-25								
Programma scenario sloop en nieuwbouw								
T.b.v.definitief verdiepingsonderzoek								
Stedenbouwkundige vise CB5								
Variant		Hoofdvariant	Variant A	Variant B				
Functie	Specificatie				GBO (m²)	VVO (m²)	BVO (m²)	Footprint (m²)
Wonen, incl. toren Rabobank incl. zorgwoningen								
Totaal in visie		278	318	339				
Appartementen								
30% sociale huur		83	95	102				
PMC7 - 15%					50-65			
PMC8 - 15%					65-80			
20% betaalbare koop of middenhuur		56	64	68				
PMC7 - 10%					50-65			
PMC8 - 10%					65-80			
50% vrije sector (koop)		139	159	169				
PMC9 - 25%					80-95			
PMC10 - 25%					>95			
Cultuurgebouw	x					5697	7871	5100
Bibliocenter	x					2047	2817	
bibliotheek, WeertFM, erfgoedcluster etc.								
filmhuis, cursussen, debatten, presentaties, ateliers etc.								
kantoor en opslag, vergaderruimte etc.								
toegang								
toiletten								
Munttheater	x							
grote zaal (podium), kaphoogte 17 meter	700 stoelen					3650	5054	
kleine zaal (vlakke vloer), multifunctioneel	200 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			3135	4314	2200
bibliotheek, WeertFM, erfgoedcluster etc.								
cursussen, debatten, presentaties, ateliers etc.								
kantoor en opslag, vergaderruimte etc.								
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	880	680	710					
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 een programma voor 3 varianten, passend bij de stedenbouwkundige visie van CB5.

Voor een volgende projectfase, wordt voor het maken van een stedenbouwkundig plan, het programma voor de gekozen variant gedetailleerder uitgewerkt tot een ruimtelijk-functioneel programma van eisen (pve). Dit pve beschrijft nader welke functies gebouwen moeten hebben, hoe de ruimtes ingericht moeten worden, de relaties tussen de ruimtes en de gewenste sfeer. Verder is dit pve de leidraad voor stedenbouwkundig ontwerpers voor het maken van een stedenbouwkundig plan en daarna voor architecten om passende ontwerpen te maken van de gebouwen. In dit pve worden de functies van de variant die door de raad wordt gekozen, verder uitgediept. De opzet van de gekozen stedenbouwkundige visie met de daarbij behorende beeldkwaliteit is daarbij leidend als ruimtelijke randvoorwaarde. Verder worden er nadere eisen geformuleerd:

Algemeen

- Duurzaamheid
- Hulpdiensten
- Gezondheid

Ruimtelijk/stedenbouwkundig

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

Openbare ruimte

- Riolering
- Wegverharding
- Groen en blauw
- Verlichting
- Huisvuil
- Kabels en leidingen
- Speelelementen en recreatie
- Straatmeubilair

Bouwprogramma

- Woningen
- Parkeergarage
- Cultuurgebouw/bibliotheek
- Etc.

Milieu

- Externe veiligheid
- Geluid
- Bodem
- Water

Mobiliteit en infrastructuur

- Ontsluiting
- Parkeren

Voor bepaalde onderdelen, zoals de bibliotheek en de parkeergarage, (een en ander tevens afhankelijk van de gekozen variant) wordt na het opstellen van het ruimtelijk-functioneel pve, ook een technisch pve gemaakt. Daarin worden eisen ten aanzien van bijvoorbeeld installaties en draagkracht van de constructie verder uitgewerkt. Een technisch pve is een gedetailleerd document dat alle technische uitgangspunten, specificaties en prestatie-eisen bevat voor de realisatie van een bouwwerk of systeem. Het technische pve is een cruciaal onderdeel van het aanbestedingsproces en dient als leidraad voor ontwerpende partijen zoals architecten en ingenieurs, om ervoor te zorgen dat het uiteindelijke ontwerp voldoet aan de gestelde eisen van de opdrachtgever.

6. Verkenning strategische voorzieningen theater en bibliotheek, museumdepot, poppodium

Theater en bibliotheek

Door bureau 4Advies is de afgelopen maanden onderzoek gedaan naar de toekomst van het theater en de bibliotheek 'Verkenning strategische voorzieningen Weert' (**bijlage 1**). Dit gelet op de beoogde groei van Weert naar 60.000 inwoners en de daarbij gewenste omvang van theater en bibliotheek, passend bij de centrumfunctie van Weert. Maar ook gelet op de vraag over de toekomstbestendigheid van deze voorzieningen op de huidige locaties. Onderzoek dat zich richt op het belang van deze voorzieningen voor de stad Weert. De uitkomsten van dit onderzoek zijn gebruikt voor het definitief maken van het programma voor het Beekstraatkwartier. Het rapport gaat onder andere in op de voordelen van beide voorzieningen onder één dak ten opzichte van solitaire huisvesting.

De conclusie van dit onderzoek is dat het wenselijk is om in Weert een nieuw theater te bouwen met een grote zaal bestaande uit ca. 700 stoelen en een kleine zaal met ca. 200 stoelen. Met aanvullende voorzieningen zoals ondersteunende horeca, oefenruimtes, kantoorruimtes etc. Dit alles resulteert in een theater met een oppervlakte van ca. 5.400 m² BVO. Voor de bibliotheek (incl. erfgoedcluster) resulteert dit in een oppervlakte van ca. 4.300 m² BVO. Indien beide voorzieningen worden ondergebracht in één cultuurgebouw is er dubbelgebruik van een aantal ruimtes mogelijk waarmee een totaal oppervlak van ca. 7.900 m² BVO gemoeid is. Dat levert per saldo dus een forse besparing op aan m² BVO en dus aan investeringskosten ten opzichte van solitaire nieuwbouw van deze voorzieningen. Maar ook levert dit organisatorische voordelen hetgeen resulteert in lagere gebruikers- en exploitatielasten.

De conclusie van het onderzoek is dat een nieuw cultuurcluster in de binnenstad de grootste meerwaarde heeft. Dit versterkt de maatschappelijke functie van cultuur, vergroot de zichtbaarheid en bereikbaarheid en genereert economische spin-off. De realisatie vraagt om een gezamenlijke visie van betrokken instellingen, bestuurlijke samenwerking en centrale coördinatie.

Over het door 4Advies uitgevoerde onderzoek heeft afstemming plaatsgevonden met de directie van het Munttheater en de directie van de Bibliotheek.

Aanvullend op het onderzoek van 4Advies zijn door dit bureau 2 memo's gemaakt die als bijlagen 5 en 6 bij de rapportage (**bijlage 1**) zijn gevoegd. In bijlage 5 worden de gebouw gebonden gebruikerslasten inzichtelijk gemaakt in de huidige situatie en in de situatie van nieuwbouw. Deze kosten nemen toe bij nieuwbouw, voornamelijk doordat er meer m² gebruikt gaan worden. In bijlage 6 wordt op hoofdlijnen ingegaan op de gevolgen van nieuwbouw voor de subsidieverstrekking vanuit de gemeente.

In deze rapportage van het verdiepingsonderzoek worden voor deze voorzieningen in financiële zin, verschillende scenario's inzichtelijk gemaakt. Daarbij kunnen de exploitatielasten en gebruikerslasten van de verschillende scenario's met elkaar vergeleken worden. Maar ook wordt in beschrijvende zin ingegaan op gevolgen voor de benodigde subsidies die aan deze instellingen moeten worden verstrekt. De scenario's die vergeleken zijn:

- Handhaven functies in huidige panden conform huidige situatie.
- Handhaven functies in huidige panden na renovatie en verduurzaming.
- Handhaven bibliotheek in huidig pand na renovatie, verduurzaming en optopping gebouw.
- Nieuwbouw op de locatie van het Beekstraatkwartier:
 - o als cultuurgebouw (theater en bibliotheek in één gebouw volgens de Hoofdvariant).
 - o als solitaire bibliotheek (volgens Variant A).

Voor het scenario van optopping van de bibliotheek is zowel constructief (**zie bijlage 5**) als stedenbouwkundig op hoofdlijnen bekeken of dit mogelijk is. Constructief kunnen er 2 lagen bij, hiervoor is wel nader onderzoek nodig naar de draagkracht van de grond. Vanuit stedenbouwkundige aspecten wordt voorgesteld om het gebouw alleen op te toppen aan de zijde

van de oprit naar het parkeerdek (Patronaatsplein) en niet aan de zijde van de Singel. Dit omdat het gebouw dan in ruimtelijke zin niet meer aansluit op de hoogte van de naastgelegen (woon)bebouwing aan de Singel.

Met het scenario van optopping met (deels) 2 bouwlagen van de huidige bibliotheek kan het aantal m² voor een toekomstbestendige bibliotheek met ongeveer 700 m² BVO worden uitgebreid tot een totaal van ca. 3.750 m² BVO. Daarmee wordt de gewenste oppervlakte voor de bibliotheek van de toekomst niet gehaald.



Impressie optopping bibliotheek

In **hoofdstuk 9** Financiële analyse, wordt ingegaan op de financiële aspecten van de verschillende scenario's van theater en bibliotheek als het gaat om nieuwbouw in het Beekstraatkwartier. Het gaat dan om de Hoofdvarianten (cultuurgebouw) en Variant A (bibliotheek solitair). In onderhavig **hoofdstuk 6** worden de financiële aspecten van alle bovengenoemde scenario's belicht. Voor de gemeente is het van belang om te weten wat de gevolgen op de gemeentelijke begroting zijn per scenario. Het gaat dan om de exploitatielasten voor de gemeente als pandeigenaar en de subsidies die de gemeente jaarlijks verstrekt. Subsidies die voor de instellingen benodigd zijn om tot een sluitende begroting te komen.

Tot de exploitatielasten voor gemeente behoren onder andere:

- kapitaallasten
 - afschrijving
 - rente
- groot onderhoud
- verzekeringen en belastingen

De subsidies zijn opgebouwd uit 3 onderdelen:

- salariskosten
- huurkosten
- overige kosten (OZB, verzekeringen, rioolheffing)

De door het theater en bibliotheek te betalen kosten bij nieuwbouw zullen stijgen doordat de huurlasten stijgen. De gemeente is conform de Wet Markt en Overheid verplicht om een kostprijs dekkende huur in rekening te brengen. Ook de gebouw gebonden gebruikerslasten stijgen. Daarnaast zal er een grotere organisatie benodigd zijn. Dit alles (hogere huur, meer

gebouw gebonden gebruikerslasten en hogere personeelskosten) kan bij het theater naar verwachting niet worden gedekt door de nieuwe en uitgebreidere programmering. Het verdienmodel c.q. de opbrengstenkant voor de bibliotheek is sowieso beperkt. Per saldo komt het erop neer dat zowel het theater als de bibliotheek alleen tot een sluitende begroting kunnen komen als er meer subsidie wordt verleend. Dit drukt op de gemeentelijke begroting als extra jaarlast. Het is in de specifieke Weerter situatie niet eenvoudig om aan te geven wat dat aan extra subsidie betekent. Daarvoor zijn uitgebreide berekeningen noodzakelijk waarmee veel tijd is gemoeid. De hoogte van de in de toekomst benodigde subsidies blijft dus een risico. Voor de scenario's van renovatie en verduurzaming is ervan uitgegaan dat de gebouwen daarna weer 50 jaar mee kunnen en dus van een overeenkomstige afschrijvingstermijn.

Uitgevoerde onderzoeken en berekeningen leiden tot het volgende overzicht:

Exploitatiekosten onderdelen Beekstraatkwartier			
7-okt-25			
	Investering	Eigenaarslasten	Jaarlast
Theater			
huidige situatie	n.v.t.	€ 434.681	€ 434.681
huidige situatie na renovatie en verduurzaming	€ 21.400.000	€ 1.897.083	€ 1.897.083
Bibliotheek			
huidige situatie	n.v.t.	€ 169.724	€ 169.724
huidige situatie na renovatie en verduurzaming	€ 6.000.000	€ 627.520	€ 627.520
huidige situatie na oplopping en renovatie/verd.	€ 11.700.000	€ 1.086.829	€ 1.086.829
situatie nieuwbouw solitair in Beekstraatkwartier	€ 17.610.000	€ 1.389.888	€ 1.389.888
Cultuurgebouw			
situatie nieuwbouw in Beekstraatkwartier	€ 42.300.000	€ 3.261.564	€ 3.261.564
onderdeel theater	€ 30.800.000	€ 2.353.983	€ 2.353.983
onderdeel bibliotheek	€ 11.500.000	€ 907.581	€ 907.581

Tabel 6.1 Jaarlast excl. subsidielast

Naast de kosten voor nieuwbouw bij de Hoofdvariant en Variant A volgens bovenstaand overzicht, heeft de keuze voor nieuwbouw nog andere financiële gevolgen:

- Er blijven 2 gebouwen achter die een nieuwe functie moeten krijgen. Voor het gebouw van het Bibliocenter kan gedacht worden aan woningen, maar ook een kantoorfunctie is mogelijk. Denk daarbij aan Punt Welzijn en een bedrijfsverzamelgebouw. De te genereren opbrengst is naar verwachting beperkt. Nu is gerekend met € 60.000 aan opbrengst.
Voor het gebouw van het Munttheater geldt dat dit een zeer specifiek gebouw is dat niet eenvoudig te transformeren is naar een andere functie. Daarmee zijn in ieder geval veel kosten gemoeid. Er is nu gerekend met een resultaat van - € 3 miljoen.
- Bij de Hoofdvariant moet de parkeergarage aanzienlijk groter worden dan bij Variant A en B. Dit heeft te maken met de theaterfunctie. Het theater vraagt volgens de parkeernorm veel parkeerplaatsen. Parkeerplaatsen waarvan de bezettingsgraad relatief laag is omdat deze voornamelijk in de avonduren bezet zijn. Een lage bezettingsgraad leidt tot een extra groot tekort op de parkeergarage. Of tot hogere parkeertarieven om dit tekort in te dammen. Het tekort op de parkeergarage bij de keuze voor een theater (bij de Hoofdvariant) ten opzichte de varianten zonder theater bedraagt ca. € 18 miljoen.
- Daar waar in het Beekstraatkwartier culturele functies worden gerealiseerd, kunnen geen woningen gerealiseerd worden. Woningbouw is een functie die opbrengsten genereert. Dat geldt niet voor culturele functies.

De keuze voor een nieuw theater betekent een investering van ruim € 50 miljoen. Wordt daarvoor niet gekozen dan komt renovatie en verduurzaming van het huidige theater in beeld. De kosten daarvan zijn begroot op € 21,4 miljoen.

Museumdepot

Zoals eerder aangegeven zijn er voor het museumdepot 4 scenario's onderzocht:

- Huidige situatie.
- Nieuwbouw in het Beekstraatkwartier als onderdeel van Variant A.
- Nieuwbouw op een nader te bepalen locatie elders in Weert.
- Huur van opslagruimte bij het Limburgs Depot in Sittard-Geleen.

Vanuit het perspectief van de museumorganisatie is huren bij het Limburgs Depot de beste optie (zie **bijlage 4**). Deze mogelijkheid zorgt ervoor dat er maar één verhuizing nodig is en dat het depotbeheer in handen komt van een bekende en gewaardeerde langjarige relatie van Museum W. Op deze manier ligt de verantwoordelijkheid voor het klimaatbeheer bij een specialist, waar de conservator kan aankloppen om de klimaatwaarden met regelmaat te controleren. Het Limburgs Depot voldoet aan alle kenmerken van een professioneel museaal depot.

In onderstaand overzicht zijn de jaarlasten van de verschillende scenario's vermeld:

Exploitatiekosten onderdelen Beekstraatkwartier			
7-okt-25			
	Investering	Eigenaarslasten	Jaarlast
Museumdepot			
huidige situatie	n.v.t.	€ -	€ 37.000
situatie nieuwbouw Beekstraatkwartier	€ 3.500.000	€ 277.801	€ 277.801
situatie nieuwbouw elders in Weert	€ 3.500.000	€ 277.801	€ 277.801
huur opslagruimte in Sittard-Geleen	n.v.t.	€ -	€ 175.800

Tabel 6.2

Poppodium

Voor het poppodium is de huidige situatie vergeleken met de situatie van nieuwbouw in Variant B. Er heeft geen specifiek onderzoek plaatsgevonden naar de voor- en nadelen van de huidige locatie ten opzichte van situering in het Beekstraatkwartier. In het door STEC in 2022 uitgevoerde functie- en behoefte onderzoek is aangegeven dat een poppodium kan bijdragen aan de levendigheid van de binnenstad. Er heeft overleg plaatsgevonden met een vertegenwoordiger van poppodium De Bosuil. Zij staan niet negatief tegenover verplaatsing van de functies naar de binnenstad en zijn bereid mee te denken. Renovatie van de huidige Bosuil is pas in 2047 aan de orde.

In onderstaand overzicht zijn de jaarlasten van de huidige situatie en nieuwbouw weergegeven:

Exploitatiekosten onderdelen Beekstraatkwartier			
14-okt-25			
	Investering	Eigenaarslasten	Jaarlast
Poppodium			
huidige situatie	n.v.t.	€ 119.462	€ 410.677
situatie nieuwbouw Beekstraatkwartier	€ 4.620.000	€ 366.763	€ 657.978

Tabel 6.3

Net zoals bij theater en bibliotheek, geldt ook hier dat bij verplaatsing van deze functie een pand vrijkomt en een nieuwe functie moet krijgen. Er is niet onderzocht wat dit zou kunnen zijn.

7. Parkeren

Inleiding

Parkeren is een belangrijke randvoorwaarde in de binnenstad van Weert en het Beekstraatkwartier. Dat blijkt niet alleen uit de bijeenkomsten met de stakeholders maar ook uit de daarover door de raad aangenomen motie. Het gaat daarbij over het aantal parkeerplaatsen als onderdeel van de planvorming van het Beekstraatkwartier, maar met name ook over parkeren in de realisatiefase. In dit hoofdstuk wordt nader op dit onderwerp ingegaan, voor zover dat op dit moment mogelijk is. Op sommige onderdelen kan nu nog geen duidelijkheid worden gegeven omdat de daarvoor benodigde informatie nog ontbreekt. Zoals bijvoorbeeld de bouwfaserings. In de komende fases worden plannen concreter en kan steeds beter worden aangegeven welke mogelijkheden er zijn. Bij het concreter maken van de plannen en uitvoeringsfasering wordt het aspect parkeren steeds als een belangrijk aandachtspunt meegenomen.

Motie bereikbaarheid en parkeervoorzieningen Beekstraatkwartier

Tijdens de realisatie van het Beekstraatkwartier vervallen ca. 525 parkeerplaatsen. Ondernemers in en rond het plangebied kunnen hierdoor zwaar geraakt worden. Het behouden van bereikbaarheid en parkeercapaciteit is essentieel om leegstand en economische schade aan de binnenstad te voorkomen. In de door de raad op 30 juni 2025 aangenomen motie over bereikbaarheid en parkeren heeft de raad het college verzocht om:

1. te onderzoeken of de ondergrondse parkeergarage als eerste gerealiseerd kan worden binnen de fasering van de gebiedsontwikkeling, zodat parkeercapaciteit maximaal behouden blijft tijdens de bouw;
2. indien dat niet mogelijk blijkt, te onderzoeken op welke andere wijze in de fasering van de ontwikkeling rekening kan worden gehouden met het behoud of gefaseerd beschikbaar houden van parkeerplaatsen in en rond het plangebied;
3. indien uit de onderzoeken onder punt 1 en 2 blijkt dat parkeercapaciteit niet voldoende behouden kan worden binnen het plangebied, een concreet plan uit te werken voor tijdelijke parkeeroplossingen buiten het plangebied, inclusief:
 - a. een onderbouwde inschatting van de verwachte parkeerdruk;
 - b. scenario's voor tijdelijke parkeervoorzieningen (zoals randparkeren, alternatieve terreinen of samenwerking met private partijen);
 - c. maatregelen om parkeeroverlast in omliggende woonwijken te voorkomen;
4. in dit geheel expliciet rekening te houden met de bereikbaarheid voor ondernemers en bezoekers van de binnenstad;
5. de raad te informeren over de uitkomsten van deze onderzoeken en het bijbehorende parkeerplan ter bespreking aan te bieden.

In dit verdiepingsonderzoek is op hoofdlijnen gekeken naar deze vraagstelling. Niet alle vragen kunnen op dit moment worden beantwoord.

Parkeerbalans

Voor het definitief maken van het programma voor het Beekstraatkwartier is de omvang van de noodzakelijke parkeervoorziening nader onderzocht. Voor de rapportage van dit onderzoek wordt verwezen naar **bijlage 2** (parkeeronderzoek Empaction). Uit dit onderzoek is een zogenaamde parkeerbalans opgesteld met het benodigd aantal parkeerplaatsen per variant. Daarbij is uitgegaan van de gemiddelde norm van het CROW, dit in aansluiting op de Nota Parkeernormen Weert 2025. Maar er is vooral op strategisch niveau bekeken hoe het beste met parkeren kan worden omgegaan op deze belangrijke plek in het centrum. Daarvoor heeft een aantal inventarisaties plaatsgevonden en zijn uitgangspunten bepaald:

1. De huidige situatie in het projectgebied:

- | | |
|--|-----|
| - Aanwezige parkeerplaatsen: | 545 |
| - Aantal parkeervergunningen: | 209 |
| - Aantal parkeerabbonnementen: | 134 |
| - Aantal parkeerbundels: | 364 |
| - Parkeervraag kortparkeerders | |
| - Parkeervraag vanuit het huidige programma binnen projectgebied (Cwartier etc.) | |

Definities en overzicht van de belangrijkste tarieven die in de binnenstad van toepassing zijn:

- Parkeerabonnement: abonnement voor bedrijven en bewoners voor het parkeren in parkeergarages, tarief € 600 per jaar.
- Parkeervergunning bedrijven: vergunning voor parkeren op straat voor een bedrag van € 306,90 per jaar.
- Parkeervergunning bewoners: vergunning voor parkeren op straat voor een bedrag van € 153,80 per jaar.
- Bundelparkeren: voor personen werkzaam in de binnenstad, voor een bedrag van € 0,20 per uur.

N.B. het verstrekte aantal parkeerbundels in de binnenstad is als volgt:

- | | |
|--------------------|-----|
| o Beekpoort: | 7 |
| o Centrumgarage: | 370 |
| o Centrum-Noord: | 25 |
| o Muntgarage: | 393 |
| o Stationsplein: | 22 |
| o Ursulinengarage: | 155 |

Totaal: 972

Het bundelparkeren vindt voornamelijk overdag plaats op werkdagen.

- Kort parkeren: voor bezoekers binnenstad, voor een bedrag van € 1,70 per uur met een maximum van € 6,60 per dag. Betaald parkeren geldt van 9.00 tot 18.00 uur op straat en 24 uur per dag in parkeergarages.

2. De parkeervraag vanuit de 3 programma's van het Beekstraatkwartier:

- Parkeervraag vanuit de 3 programma's (**hoofdstuk 5**) van het project Beekstraatkwartier (zonder dubbelgebruik):

o Hoofdvariant:	729
o Variant A:	402
o Variant B:	487

3. Gehanteerde uitgangspunten:

- In de nieuwe parkeergarage wordt rekening gehouden met ruimte voor kort parkeerders (bezoekers) in de omvang van de huidige situatie.
- Bundelparkeren vindt niet plaats in de nieuwe parkeergarage. Personen die werkzaam zijn in de binnenstad parkeren aan de randen van de binnenstad (spoorzone Parallelweg of Centrum-Noord Schepenlaan).
- Bewoners van de nieuw te bouwen woningen in het Beekstraatkwartier krijgen geen parkeervergunning voor op straat (buiten plangebied).
- Bewoners kunnen met een parkeerabonnement parkeren in de nieuwe parkeergarage.
- Bedrijven kunnen met een parkeerabonnement parkeren in de nieuwe parkeergarage.
- Voor maatschappelijke functies (medewerkers en bezoekers) volgens het programma Beekstraatkwartier is parkeren mogelijk in de nieuwe parkeergarage.
- Voor culturele functies (medewerkers en bezoekers) volgens het programma Beekstraatkwartier is parkeren mogelijk in de nieuwe parkeergarage.
- Er is rekening gehouden met aanwezigheidspercentages. Daarmee wordt bedoeld dat de op basis van de parkeernormen berekende parkeerplaatsen niet op alle momenten van de dag benodigd zijn. Zo zullen parkeerplaatsen voor bezoekers van het theater voornamelijk in de

avonduren gebruikt worden. Deze zijn overdag bijvoorbeeld te gebruiken voor bezoekers van de binnenstad. Er is dus rekening gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen om te komen tot het benodigd aantal parkeerplaatsen. Voor de aanwezigheidspercentages is de daarvoor beschikbare tabel van het CROW gebruikt:

Houd bij de toepassing van aanwezigheidspercentages rekening met de (commerciële) openingstijden van functies.

Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop avond ⁽¹⁾	Vrijdag middag	Vrijdag avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
woningen bewoners	60%	60%	90%	100%	80%	70%	70%	75%	80%	75%
woningen bezoekers	40%	50%	75%	0%	70%	60%	100%	100%	100%	90%
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	0%	5%	60%	0%	0%	0%	0%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	0%	75%	100%	5%	0% ⁽²⁾	0%	0%
detailhandel	30%	60%	10%	0%	75%	60%	60%	100%	0% ⁽³⁾	60%
grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	0%	80%	60%	70%	100%	0% ⁽³⁾	0% ⁽⁴⁾
supermarkt	50%	60%	40%	0%	80%	80%	80%	100%	40%	60%
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	0%	100%	40%	100%	100%	100%	75%
sportfuncties buiten	25%	25%	50%	0%	50%	25%	50%	100%	25%	100%
bioscoop/theater/podium/enzovoort	5%	40%	50%	0%	50%	40%	100%	40%	100%	40%
sociaal medisch: arts/therapeut/consultatiebureau	100%	100%	10%	0%	10%	75%	0%	0%	0%	0%
verpleeghuis/verzorgingstehuis	100%	100%	50%	25%	50%	100%	50%	100%	100%	100%
ziekenhuis: patiënten inclusief bezoekers	100%	100%	40%	5%	40%	100%	40%	40%	40%	40%
ziekenhuis medewerkers	100%	100%	40%	10%	40%	100%	40%	20%	20%	20%
restaurant ⁽⁵⁾	30%	40%	80%	0%	80%	60%	90%	70%	100%	40%
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
avondonderwijs	0%	0%	100%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%
woningen bewoners	60%	60%	90%	100%	80%	70%	70%	75%	80%	75%
woningen bezoekers	40%	50%	75%	0%	70%	60%	100%	100%	100%	90%

⁽¹⁾ Indien sprake van een traditionele koopavond; ⁽²⁾ Indien op zaterdag open: 100%; ⁽³⁾ Indien 's avonds open: 70%; ⁽⁴⁾ Indien koopzondag: 100%; ⁽⁵⁾ Hier is sprake van richtgetallen. Maatwerk is bij de verschillende typen restaurants noodzakelijk.

Tabel 7.1

- Op dit moment is op zaterdagmiddag de parkeerbelasting in het plangebied en zijn directe omgeving het hoogst. Uit tellingen is gebleken dat ook op deze zaterdagmiddag sprake is van restcapaciteit. Deze restcapaciteit is niet meegenomen bij het opstellen van de parkeerbalans. Om reden dat naar verwachting in de binnenstad de komende jaren nog 150 tot 200 woningen zullen worden gerealiseerd (buiten het Beekstraatkwartier) die niet op eigen terrein kunnen parkeren. Maar ook omdat de woningen in de aan de Hoogpoort gelegen Parkflat, waar voorheen vooral ouderen zonder auto woonachtig waren, al enige tijd worden uitgepand en verkocht aan jongeren, veelal met auto.

4. Benodigd aantal parkeerplaatsen per variant:

Vanuit bovengenoemde inventarisatie en uitgangspunten is een parkeerbalans opgesteld per programmavariant. Deze parkeerbalans geeft per uur van de week de parkeerbehoefte aan en uit deze balans kan dus het benodigd aantal parkeerplaatsen in de nieuwe parkeergarage worden afgeleid:

- o Hoofdvariant: ca. 880 waarvan 375 voor de theaterfunctie*.
- o Variant A: ca. 680
- o Variant B: ca. 710

Om deze aantallen te kunnen realiseren is uitgegaan van een ondergrondse parkeervoorziening van 3 bouwlagen.

* De bezettingsgraad van de parkeerplaatsen ten behoeve van het theater is met name in avonduren hoog, op bepaalde avonden zelfs 100%. Ook de bezettingsgraad van parkeerplaatsen voor bewoners is in de avonduren hoog. Omdat de parkeergarage gebruikt gaat worden door een groot aantal bestaande en toekomstige bewoners, is dubbelgebruik van een groot aantal parkeerplaatsen in de avonduren beperkt mogelijk. Dit resulteert in een groot aantal parkeerplaatsen voor de Hoofdvariant.

Parkeertarieven

Hierboven zijn onder 'parkeerbalans' de actuele tarieven weergegeven van een aantal aangeboden parkeerfaciliteiten. Voor de nieuwe parkeergarage is uitgegaan van enkel

'abonnementen', 'kort parkeren' en bij de Hoofdvariant een apart parkeertarief voor het theaterbezoekers.

Parkeereexploitatie

Door adviesbureau Empaction is een rekenmodel opgesteld waarmee het resultaat op de parkeereexploitatie kan worden berekend. Daarmee wordt bedoeld dat dit model inzichtelijk maakt wat per variant het tekort is op de noodzakelijke investering voor de realisatie van deze parkeervoorziening. Voor dit model zijn bovengenoemde uitgangspunten zoals aantallen parkeerplaatsen en parkeertarieven gebruikt. Ten aanzien van de tarieven is voor de Hoofdvariant aanvullend gerekend met een tarief van € 4,- per voorstelling voor bezoekers van het theater. Daarnaast zijn rekenparameters gehanteerd zoals rente, afschrijving, index voor kosten en baten, disconteringsvoet etc. Ook is rekening gehouden met kosten voor onderhoud, verzekering etc. Deze input leidt tot de volgende tekorten per variant (prijsspeil 2025):

- o Hoofdvariant: € 57,4 miljoen
- o Variant A: € 39,1 miljoen
- o Variant B: € 39,2 miljoen

De verschillen in tekorten zoals die zijn berekend in de fase van het haalbaarheidsonderzoek en nu zijn aanzienlijk. Dat geldt feitelijk voor iedere variant, maar in deze alinea wordt specifiek ingegaan op de Hoofdvariant. De Hoofdvariant is qua functies enigszins vergelijkbaar met scenario 3C uit het haalbaarheidsonderzoek. Zo is in beide sprake van een theater. De omvang per functie verschilt echter aanzienlijk. Er is nu sprake van een aanzienlijk groter theater en aanzienlijk meer woningen met als gevolg een veel grotere parkeervraag. 600 parkeerplaatsen in het haalbaarheidsonderzoek tegenover 880 in onderhavige onderzoek. Het tekort op de parkeervoorziening bij scenario 3C was € 13 miljoen. Het tekort bij de Hoofdvariant bedraagt € 57,4 miljoen. Het grote verschil kan als volgt worden verklaard:

- Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is in het haalbaarheidsonderzoek uitgegaan van de toenmalige (en nog steeds geldende) parkeernorm, voor matig stedelijk en volgens de minimumnorm. In het verdiepingsonderzoek is uitgegaan van de nieuwste cijfers van het CROW en vervolgens van de gemiddelde norm. Deze nieuwe norm is hoger dan de norm die is toegepast voor het haalbaarheidsonderzoek en leidt dus tot meer parkeerplaatsen.
- Enkel voor het theater zijn ca. 375 parkeerplaatsen benodigd. De bezettingsgraad van deze parkeerplaatsen is beperkt, theatervoorstellingen vinden immers voornamelijk in de avonden plaats. Een aanzienlijk deel van deze parkeerplaatsen is overdag niet bezet en genereert daardoor beperkte inkomsten.
- Bij iedere variant is sprake van veel meer parkeerplaatsen dan ten tijde van het haalbaarheidsonderzoek. Onder andere doordat de omvang van een aantal functies per programmavariant groter is. Naast de omvang van het theater is vooral het woonprogramma aanzienlijk toegenomen (bij de Hoofdvariant van 167 naar 278 woningen). Omdat de parkeergarage niet kostendekkend te realiseren is (voor iedere parkeerplaats geldt dat er sprake is van een onrendabele top), leidt dit tot een extra groot tekort.
- De rente voor het aantrekken van leningen bedraagt momenteel 3,3%. In de fase van het haalbaarheidsonderzoek is gerekend met 0,8%. De impact van het verschil in rente op het resultaat is groot.

N.B.1 In het concept verdiepingsonderzoek zoals dat op 30 juni 2025 is besproken in de gemeenteraad is een indicatieve financiële analyse uitgevoerd voor alle 3 de varianten. De verdieping op parkeren had toen nog niet plaatsgevonden. In de toen gepresenteerde financiële overzichten is voor het onderdeel parkeren gebruik gemaakt van de uitkomsten van het parkeeronderzoek dat is uitgevoerd ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek. Het tekort per parkeerplaats bedroeg toen ca. € 20.000,- en was dus aanzienlijk lager dan volgens de berekeningen in onderhavig onderzoek.

N.B.2 Het tarief voor abonnementen van € 600,- per jaar draagt niet veel bij aan de exploitatielasten van parkeergarages. Voor een bedrag van € 50,- per maand kan worden geparkeerd in het centrum van de stad en staat de auto droog. Adviesbureau Empaction gaat voor de operationele kosten (dus exclusief kapitaallasten) van een parkingsysteem,

personeelskosten, onderhoud van de parkeergarage, beveiliging en overige operationele uitgaven die nodig zijn om de garage draaiende te houden, uit van een bedrag van € 700,- per jaar.

Inwoners die elders in Weert wonen en hun auto droog willen parkeren, moeten hiervoor: grond aankopen, een garage bouwen, een oprit aanleggen etc. De maandlasten om dit te financieren zijn aanzienlijk meer dan € 50,- per maand.

N.B. 3 Huidige parkeercapaciteit in het Beekstraatkwartier is als volgt:

Muntgarage	290
Oud Gasthuisplein	98
Kasteelplein	137
Hegstraat	6
Totaal	531

De Muntgarage staat s' nachts nagenoeg leeg. Van de 290 parkeerplaatsen zijn er dan gemiddeld 20 bezet. In de avond gemiddeld 40. Het Oud Gasthuisplein en het Kasteelplein zijn dan erg druk bezet. In garages moet immers 24/7 betaald worden, op straat tussen 18.00 en 9.00 uur is parkeren gratis.

Exploitatielasten parkeren Beekstraatkwartier

De exploitatielasten voor een nieuwe parkeervoorziening in het Beekstraatkwartier zijn als volgt:

Exploitatiekosten onderdelen Beekstraatkwartier			
24-sep-25			
	Investering	Eigenaarslasten	Totale jaarlast
Parkeergarage			
Hoofdvariant	€ 44.300.000	€ 3.116.043	€ 3.116.043
Variant A	€ 34.650.000	€ 2.436.522	€ 2.436.522
Variant B	€ 36.110.000	€ 2.541.151	€ 2.541.151

Tabel 7.2

Mogelijkheden om te komen tot een beter resultaat

Het door adviesbureau Empaction opgestelde rekenmodel is flexibel. Uitgangspunten kunnen worden gewijzigd waardoor snel inzicht kan worden verkregen in het resultaat. Een aantal uitgangspunten is vast zoals rente en afschrijvingstermijn. De belangrijkste knop waar aan kan worden gedraaid om het resultaat te verbeteren is die van de parkeertarieven.

Door verhoging van parkeertarieven in de casus van de nieuwe parkeervoorziening in het Beekstraatkwartier, wordt het resultaat minder negatief. Het gaat dan om een eenmalige verhoging in 2025 en eventueel een extra verhoging aan het begin van de exploitatieperiode, afhankelijk van het scenario zoals hieronder vermeld. Het rekenmodel gaat daarnaast uit van een jaarlijkse indexering van 2% van zowel kosten als opbrengsten.

Het verhogen van enkel de parkeertarieven in het Beekstraatkwartier en niet in de rest van de binnenstad, zal leiden tot het mijden van deze nieuwe parkeervoorziening. Het verhogen van parkeertarieven is alleen zinvol als dat voor de gehele binnenstad gebeurt. Eventueel kan in de toekomst gewerkt worden met gedifferentieerde tarieven waarbij op de beste plek in de binnenstad de hoogste tarieven gelden. De opbrengsten van deze hogere tarieven kunnen worden toegerekend aan het resultaat van de nieuwe parkeervoorziening in het Beekstraatkwartier.

Er is per variant een aantal scenario's met verschillende tarieven en verschillende gebieden bekeken:

Alleen de parkeergarage in het Beekstraatkwartier:

- o Met de huidige tarieven en de gemiddelde parkeernorm van het CROW.
- o Met kostendekkende tarieven en de gemiddelde parkeernorm van het CROW.

De gehele binnenstad, waarbij ook het huidige positieve begrotingsresultaat van parkeren is toegerekend aan de parkeergarage in het Beekstraatkwartier:

- Met de huidige tarieven en de gemiddelde parkeernorm van het CROW.
- Met kostendekkende tarieven en de gemiddelde parkeernorm van het CROW.

De gehele binnenstad, waarbij het huidige positieve begrotingsresultaat van parkeren niet is toegerekend aan de parkeergarage in het Beekstraatkwartier:

- Met de huidige tarieven en de gemiddelde parkeernorm van het CROW.
- Met kostendekkende tarieven waarbij ook in de avonduren en op zondagen betaald parkeren geldt, met een eenmalige tariefsverhoging in 2032 en met de gemiddelde parkeernorm van het CROW.

Met de gehele binnenstad wordt hier bedoeld de Singels en het gebied daarbinnen, de parkeergarage onder het nieuwe gemeentehuis (Centrumgarage) en de Maaspoort.

De berekeningen zijn uitgevoerd om inzicht en gevoel te krijgen in het effect van tariefverhogingen op het resultaat c.q. het tekort. In de berekeningen is uitgegaan van tariefverhogingen per 2025, waarmee er fictief alvast wordt 'gespaard' vanuit inkomsten uit parkeren in de gehele binnenstad (behoudens tabel 7.3) voor het project Beekstraatkwartier. De nieuwe parkeervoorziening in het Beekstraatkwartier wordt immers pas vanaf 2030 of later gerealiseerd en nog later in gebruik genomen. Het doorvoeren van een tariefverhoging in 2025 is echter niet realistisch en zal naar verwachting op zijn vroegst in 2027 aan de orde zijn.

In het haalbaarheidsonderzoek zijn ook varianten doorgerekend op basis van een benchmark. Daarbij is gekeken naar met Weert vergelijkbare gemeentes en daarvan is destijds een gemiddelde genomen. De tarieven in deze gemeentes lopen nogal ver uit elkaar. Voor kort parkeren varieert dit van € 1,- per uur tot € 2,86 per uur. Bij parkeerabonnementen van € 250,- tot € 1.275,- per jaar. Vanwege deze uiteenlopende tarieven is hiermee nu geen doorrekening gedaan. Door de tarieven in onderstaande tabellen te vergelijken met tarieven in andere steden ontstaat voldoende inzicht hoe de Weerter tarieven zich daartoe verhouden.

De doorrekening van varianten en scenario's leidt tot de volgende uitkomsten:

Parkeerscenario's Beekstraatkwartier						
15-sep-25						
Businesscase parkeren enkel binnen projectgebied Beekstraatkwartier						
Hoofdvariant						
	tarief kort parkeren per uur	tarief abonnement per jaar	tarief theater per voorstelling	parkeernorm CROW	aantal parkeerplaatsen	NCW 2025 Resultaat/tekort
1 Huidige parkeertarieven	€ 1,70	€ 600,00	€ 4,00	gemiddeld	880	€ -57.400.000
2 Kostendekkende parkeertarieven	€ 5,30	€ 1.250,00	€ 4,00	gemiddeld	880	€ -
Variant A						
	tarief kort parkeren per uur	tarief abonnement per jaar				Resultaat/tekort
1 Huidige parkeertarieven	€ 1,70	€ 600,00	nvt	gemiddeld	680	€ -39.100.000
2 Kostendekkende parkeertarieven	€ 3,85	€ 1.250,00	nvt	gemiddeld	680	€ -
Variant B						
	tarief kort parkeren per uur	tarief abonnement per jaar				Resultaat/tekort
1 Huidige parkeertarieven	€ 1,70	€ 600,00	nvt	gemiddeld	710	€ -39.200.000
2 Kostendekkende parkeertarieven	€ 3,60	€ 1.250,00	nvt	gemiddeld	710	€ -

Bij huidige parkeertarieven kp uitgegaan van huidige betaaltijden

Tabel 7.3, casus sec plangebied Beekstraatkwartier, tarieven kort parkeren en tarieven abonnementen verhoogd vanaf 2025 tot kostendekkend resultaat.

Zoals hierboven aangegeven is het invoeren van hogere parkeertarieven in de nieuwe parkeergarage niet zinvol.

Parkeerscenario's Beekstraatkwartier						
15-sep-25						
Businesscase parkeren gehele binnenstad						
Hoofdvariant						
	tarief kort parkeren per uur	tarief abonnement per jaar	tarief theater per voorstelling	parkeernorm CROW	aantal parkeerplaatsen	NCW 2025 Resultaat/tekort
1 Huidige parkeertarieven	€ 1,70	€ 600,00	€ 4,00	gemiddeld	880	€ -20.800.000
2 Kostendekkende parkeertarieven	€ 2,00	€ 1.250,00	€ 4,00	gemiddeld	880	€ -
Variant A						
	tarief kort parkeren per uur	tarief abonnement per jaar				Resultaat/tekort
1 Huidige parkeertarieven	€ 1,70	€ 600,00	nvt	gemiddeld	680	€ -1.800.000
2 Kostendekkende parkeertarieven	€ 1,70	€ 1.250,00	nvt	gemiddeld	680	€ 3.400.000
Variant B						
	tarief kort parkeren per uur	tarief abonnement per jaar				Resultaat/tekort
1 Huidige parkeertarieven	€ 1,70	€ 600,00	nvt	gemiddeld	710	€ -4.400.000
2 Kostendekkende parkeertarieven	€ 1,70	€ 1.250,00	nvt	gemiddeld	710	€ 1.400.000

Bij huidige parkeertarieven kp uitgegaan van huidige betaaltijden

Tabel 7.4, casus gehele binnenstad, huidige tarieven kort parkeren gehandhaafd en tarieven abonnementen verhoogd vanaf 2025 tot kostendekkend of positief resultaat. Daarbij komt het huidige positieve begrotingsresultaat van parkeren ten gunste van de parkeergarage Beekstraatkwartier. Dit heeft dus effect op de gemeentelijke begroting.

Parkeerscenario's Beekstraatkwartier						
22-sep-25						
Businesscase parkeren gehele binnenstad						
Hoofdvariant						
	tarief kort parkeren per uur	tarief abonnement per jaar	tarief theater per voorstelling	parkeernorm CROW	aantal parkeerplaatsen	NCW 2025 Resultaat/tekort
1 Huidige parkeertarieven	€ 1,70	€ 600,00	€ 4,00	gemiddeld	880	€ -20.800.000
2 Kostendekkende parkeertarieven	€ 2,10	€ 600,00	€ 4,00	gemiddeld	880	€ -
Variant A						
	tarief kort parkeren per uur	tarief abonnement per jaar				Resultaat/tekort
1 Huidige parkeertarieven	€ 1,70	€ 600,00	nvt	gemiddeld	680	€ -1.800.000
2 Kostendekkende parkeertarieven	€ 1,75	€ 600,00	nvt	gemiddeld	680	€ 1.000.000
Variant B						
	tarief kort parkeren per uur	tarief abonnement per jaar				Resultaat/tekort
1 Huidige parkeertarieven	€ 1,70	€ 600,00	nvt	gemiddeld	710	€ -4.400.000
2 Kostendekkende parkeertarieven	€ 1,80	€ 600,00	nvt	gemiddeld	710	€ 1.300.000

Bij huidige parkeertarieven kp uitgegaan van huidige betaaltijden

Tabel 7.5, casus gehele binnenstad, tarieven kort parkeren verhoogd vanaf 2025 tot kostendekkend of positief resultaat en huidige tarieven abonnementen gehandhaafd. Daarbij komt het huidige positieve begrotingsresultaat van parkeren ten gunste van de parkeergarage Beekstraatkwartier. Dit heeft dus effect op de gemeentelijke begroting.

Parkeerscenario's Beekstraatkwartier						
6-okt-25						
Businesscase parkeren gehele binnenstad						
Hoofdvariant						
	tarief kort parkeren per uur	tarief abonnement per jaar	tarief theater per voorstelling	parkeernorm CROW	aantal parkeerplaatsen	NCW 2025 Resultaat/tekort
1 Huidige parkeertarieven	€ 1,70	€ 600,00	€ 4,00	gemiddeld	880	€ 81.600.000
2 Kostendekkende parkeertarieven	€ 2,35	€ 1.250,00	€ 4,00	gemiddeld	880	€ -
Variant A						
	tarief kort parkeren per uur	tarief abonnement per jaar				Resultaat/tekort
1 Huidige parkeertarieven	€ 1,70	€ 600,00	nvt	gemiddeld	680	€ 62.600.000
2 Kostendekkende parkeertarieven	€ 2,15	€ 1.250,00	nvt	gemiddeld	680	€ -
Variant B						
	tarief kort parkeren per uur	tarief abonnement per jaar				Resultaat/tekort
1 Huidige parkeertarieven	€ 1,70	€ 600,00	nvt	gemiddeld	710	€ 65.200.000
2 Kostendekkende parkeertarieven	€ 2,15	€ 1.250,00	nvt	gemiddeld	710	€ -

Uitgegaan van betaald parkeren in de avond en op zondag en eenmalige tariefsverhoging van 30% in 2032

Tabel 7.6, casus gehele binnenstad, tarieven kort parkeren en tarieven abonnementen verhoogd vanaf 2025, betaald parkeren op avonden en zondagen vanaf 2032 en eenmalige tariefsverhoging kort parkeren van 30% in 2032, tot een kostendekkend resultaat. Daarbij komt het huidige positieve begrotingsresultaat van parkeren niet ten gunste van de parkeergarage Beekstraatkwartier. Dit heeft dus geen effect op de gemeentelijke begroting.

In bovenstaande tabellen wordt inzicht gegeven wat de invloed is van parkeertarieven op het resultaat op de investering in de parkeergarage voor het Beekstraatkwartier. Er zijn echter meer scenario's denkbaar, ook bijvoorbeeld uitbreiden van betaald parkeren op straat tot 21 uur en op zondag. Uit deze tabellen kan de conclusie worden getrokken dat een ondergrondse parkeervoorziening in het Beekstraatkwartier alleen met een minder negatief resultaat te realiseren is wanneer in de gehele binnenstad een tariefverhoging wordt doorgevoerd en deze tariefverhoging ten gunste komt van de parkeervoorziening in het Beekstraatkwartier. Er moet

voor worden gewaakt dat de tarieven niet zodanig worden verhoogd dat bezoekers de stad gaan mijden. Het is lastig om aan te geven waar die grens ligt.

In **hoofdstuk 9** Financiële analyse, wordt ook ingegaan op de te realiseren parkeervoorziening bij de 3 programma varianten. De daar gepresenteerde cijfers (de tekorten per variant) zijn gebaseerd op de huidige parkeertarieven.

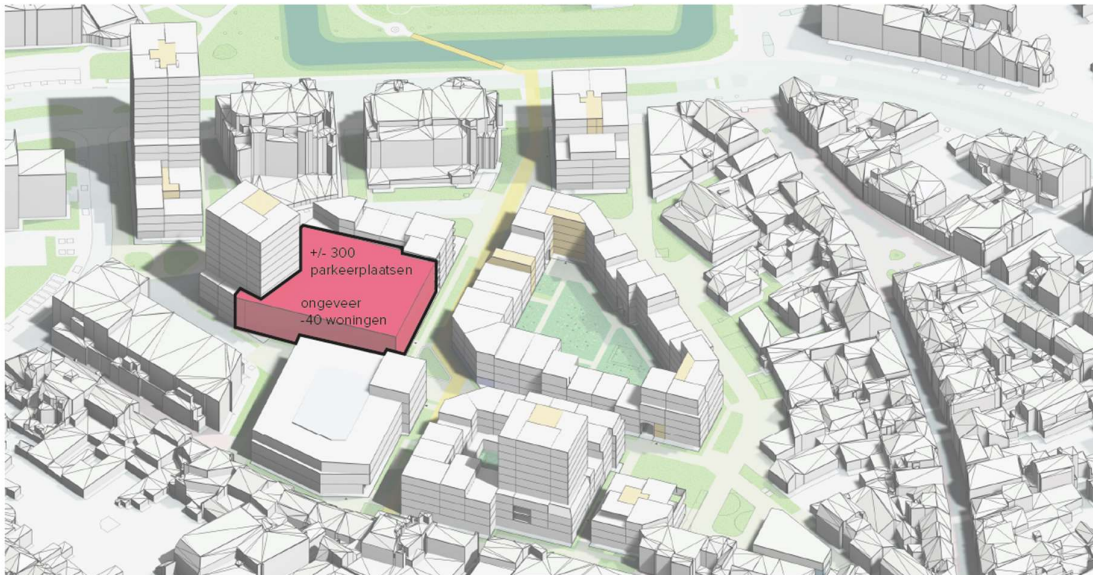
Parkeren in bovengrondse parkeergarage - mobiliteit hub

Tijdens de behandeling van het concept verdiepingsonderzoek in de raad is de vraag gesteld of het mogelijk is parkeren (deels) in een bovengrondse parkeergarage op te vangen in plaats van in een ondergrondse parkeergarage. Door CB5 is hiervan een ruimtelijke impressie gemaakt. Er is nu globaal gekeken naar de inpasbaarheid van een bovengrondse parkeergarage. Op onderstaande beelden is uitgegaan van een parkeergarage voor ca. 300 auto's. Uiteraard gaat dit ten koste van andere functies. De kosten van de bouw van een bovengrondse parkeergarage zijn lager dan die van een ondergrondse parkeergarage. Bovengronds ca. € 37.000 per parkeerplaats, ondergronds ca. € 50.000 per parkeerplaats.

BEEKSTRAATKWARTIER

Studie mobiliteitshub

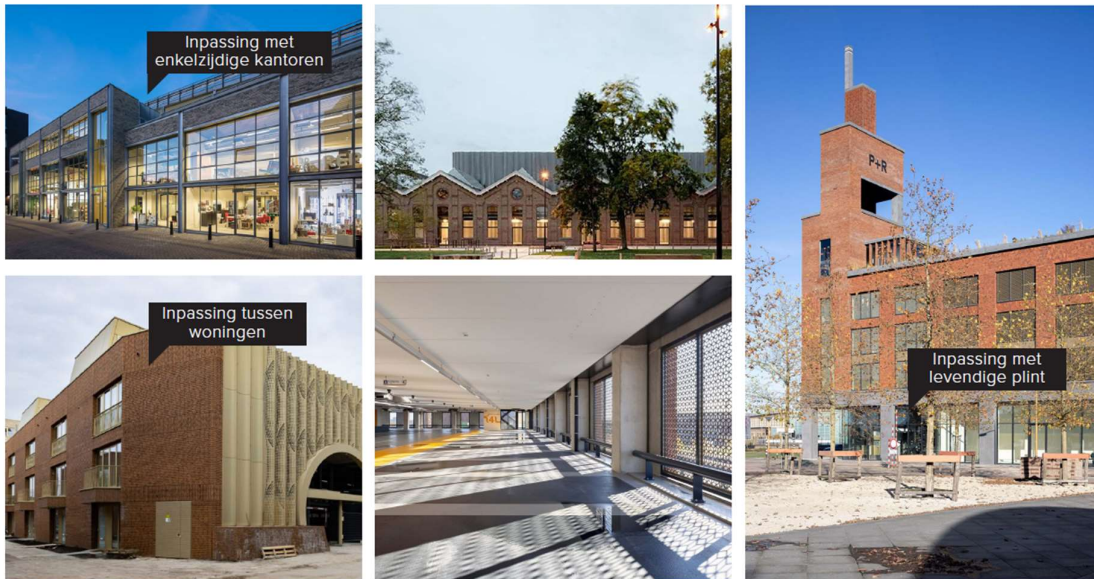
Visualisatie



BEEKSTRAATKWARTIER

Studie mobiliteitshub

Referenties



Hiermee wordt inzicht geboden in de belevingswaarde van een dergelijke voorziening in het plangebied, te midden van gebouwen met andere functies. Het is een uitdaging om de gevels van een dergelijke voorziening, die veelal zijn gelegen aan openbaar gebied, aantrekkelijk vorm te geven. Er zijn voorbeelden waarbij aan de randen van bovengrondse parkeergarages woningen geprojecteerd worden in eenzelfde gebouw, waarmee de parkeervoorziening als het ware wordt 'ingepakt' in deze woningen en waarmee een aantrekkelijker beeld wordt gecreëerd. Dat behoort echter niet altijd tot de mogelijkheden. Voor het Beekstraatkwartier zou hiervoor een aanvullende stedenbouwkundige studie moeten worden gedaan.

Structurele opvang parkeren buiten de Singels

De inkomsten vanuit de parkeerbundels zijn beperkt (€ 0,20 per uur). Met name overdag op doordeweekse dagen worden veel parkeerplaatsen in de binnenstad langdurig bezet door gebruikers van deze parkeerbundels. Het gaat dan voornamelijk over personen die in de binnenstad werkzaam zijn. Om ruimte te creëren voor andere gebruikers is het voorstelbaar om deze parkeervraag elders te faciliteren. Daarbij wordt verondersteld dat enige loopafstand niet onoverkomelijk is. Vooralsnog wordt daarbij gedacht aan de parkeerplaats in de spoorzone aan de Parallelweg en aan de parkeerplaats op bedrijventerrein Centrum-Noord aan de Schepenlaan. Op beide locaties is uitbreiding van parkeercapaciteit mogelijk door het realiseren van een bovengronds parkeergebouw. Aandachtspunt is dat door verplaatsen van parkeren het mogelijk voor werkgevers minder aantrekkelijkheid wordt om zich in de binnenstad te vestigen.



Parkeervoorziening Schepenlaan Centrum-Noord



Parkeervoorziening Parallelweg spoorzone

Tijdelijke opvang parkeren tijdens de bouwfase

Tijdens de bouwfase van het Beekstraatkwartier komen de huidige 525 parkeerplaatsen naar verwachting te vervallen. Bij de uitwerking van de bouwplannen moet blijken of het mogelijk is om de bouw zodanig te faseren dat een aantal van deze parkeerplaatsen in gebruik kan blijven. In de realisatiefase zal de ondergrondse parkeergarage als eerste gerealiseerd worden. Onderzocht wordt of het mogelijk is om deze parkeergarage in gebruik te nemen als (een deel) van de overige opstallen nog gebouwd moeten worden.

Gedurende een bepaalde periode moet de parkeervraag vrijwel zeker (deels) elders worden opgelost. Het is van belang dat dit op een acceptabele loopafstand van het centrum plaatsvindt. Het centrum moet immers ook tijdens de realisatieperiode van het Beekstraatkwartier blijven functioneren. Bezoekers moeten de in de binnenstad aanwezige voorzieningen relatief eenvoudig kunnen bereiken. Dat is van belang voor de bezoekers maar met name ook voor de ondernemers in de binnenstad.

In en in de nabijheid van de binnenstad is de beschikbare ruimte om parkeren tijdelijk te faciliteren slechts beperkt. De hierboven genoemde voorzieningen aan de Parallelweg en aan de Schepenlaan zijn qua loopafstand wellicht op een te grote afstand gelegen tot het stadshart en zijn daarom minder aantrekkelijk voor bezoekers. De loopafstand van de Parallelweg tot de Markt bedraagt ca. 800 meter. De loopafstand van de Schepenlaan tot de Markt ca. 900 m. De enige beschikbare locatie waarbij sprake is van een kleiner en mogelijk acceptabele loopafstand

is de Stadsbruglocatie op Centrum-Noord. Die loopafstand bedraagt ca. 650 meter. Op maaiveld kunnen hier ca. 230 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Verhoging van dit aantal is mogelijk door een tijdelijk demontabel parkeergebouw neer te zetten. Een parkeergebouw dat eventueel na gebruik naar elders kan worden verplaatst. Hoewel de loopafstand van de stadsbruglocatie tot de Markt niet veel kleiner is dan bij de andere 2 andere parkeerplaatsen, is deze locatie gevoelsmatig toch aantrekkelijker en zijn bezoekers wellicht eerder geneigd om de stad te bezoeken als ze hier kunnen parkeren. Dit vanwege de ligging direct naast de binnenstad en vindbaarheid/zichtbaarheid direct naast de stadsbrug c.q. toegangsweg tot de binnenstad. Gebruik van de Stadsbruglocatie voor tijdelijk parkeren belemmert de daar beoogde realisatie van woningbouw mogelijk gedurende lange tijd. Dit moet in de overweging worden meegenomen als het gaat om de keuze om deze plek als zodanig tijdelijk in te zetten. Tijdelijk gebruik van deze locatie voor parkeren zou enkel moeten worden overwogen als daarmee de voortgang van de woningbouwplannen op deze plek niet vertraagt.



Tijdelijke parkeervoorziening Centrum-Noord

De onder 'structurele opvang parkeren' genoemde optie om bundelparkeren te verplaatsen buiten de singels kan al worden ingezet in de bouwfase. Daarmee wordt in een aantal parkeergarages ruimte gecreëerd.

Of parkeren in het plangebied tijdens de bouwfase mogelijk is moet dus nader worden onderzocht. Kan de bouw zodanig gefaseerd worden dat een aantal bestaande parkeerplaatsen tijdelijk kan worden gehandhaafd of kunnen tijdens de bouwfase delen van het plangebied tijdelijk worden ingericht voor parkeren? Is dit gewenst vanuit het functioneren van de stad? De realisatie van het plan vindt altijd gefaseerd plaats maar een bouwfasering met als doel om parkeren in het plangebied tijdens de bouw te blijven faciliteren, leidt naar verwachting altijd tot een langere realisatietijd en werkt daarnaast vrijwel zeker kostenverhogend. Vanuit de wens dat de stad moet kunnen blijven functioneren is een zo kort mogelijke bouwtijd wellicht de beste optie. Maar een bouwfasering is ook van andere factoren afhankelijk, zoals de afzetbaarheid van woningen. Het kan immers mogelijk of gewenst zijn om niet alle woningen in korte tijd op de markt te brengen. Dat maakt een gefaseerde bouw van woningen noodzakelijk.

Parkeergarage als calamiteitenruimte

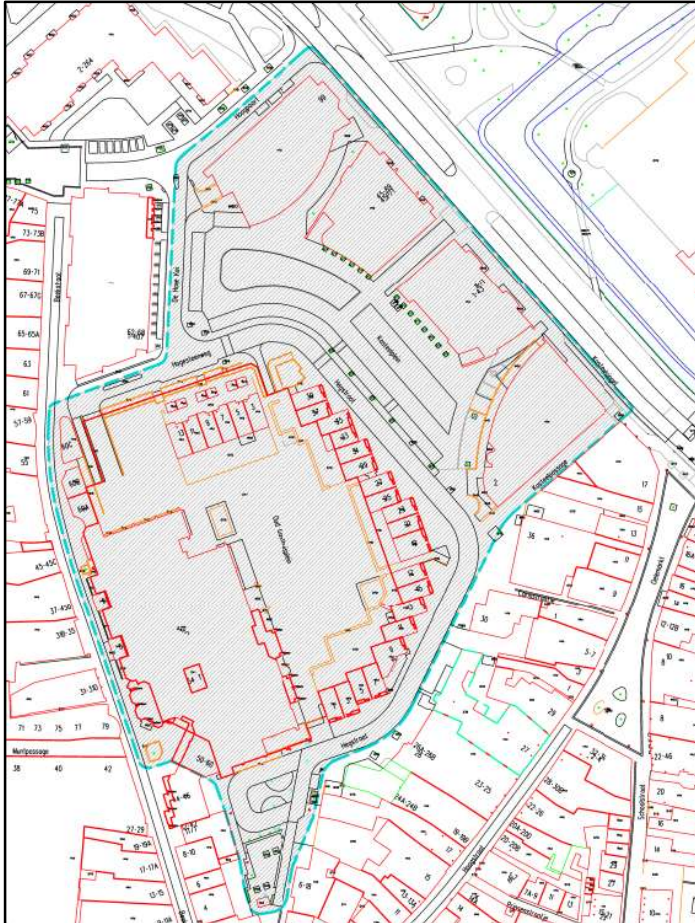
Eerder is de suggestie gedaan om de te bouwen parkeervoorziening bij calamiteiten in te kunnen zetten. Onderzoek naar de daarvoor eventueel benodigde aanvullende maatregelen heeft nog niet plaatsgevonden. Indien gewenst kan dit in komende projectfases worden uitgevoerd.

Conclusie

Met de realisatie van een parkeergarage zijn hoge kosten en grote tekorten gemoeid. Hierboven zijn mogelijkheden beschreven om deze tekorten terug te dringen. Bijvoorbeeld door de parkeertarieven te verhogen, bij voorkeur in de gehele binnenstad. Wanneer de tekorten niet (volledig) worden opgevangen door inkomsten van parkeerders, moeten deze tekorten worden opgevangen in de gemeentelijke begroting als extra jaarlast. De kosten komen dan feitelijk voor rekening van alle inwoners van Weert. Het is de vraag of dat terecht is, parkeren wordt in wezen dan gesubsidieerd door de gemeente. Maar er zit ook een grens aan het verhogen van de parkeertarieven. Tot welke tarieven is er nog de bereidheid om in de binnenstad te parkeren? De parkeertarieven mogen niet dermate hoog worden dat de binnenstad om die reden gemeden wordt.

8. Stedenbouwkundige visie

Op 30 juni 2025 heeft de raad gekozen voor de concept stedenbouwkundige visie van CB5. Deze visie is op basis van het definitieve programma bijgesteld en bijgevoegd bij deze rapportage. Daarmee is op hoofdlijnen een goed beeld ontstaan hoe het gebied stedenbouwkundig kan worden ingevuld. Concretisering van deze invulling is gewenst en noodzakelijk, in de vorm van een stedenbouwkundig plan. De stedenbouwkundige visie is dus niet in beton gegoten. Er kan her en der nog worden geschaafd aan het plan, bijvoorbeeld als het gaat om bouwhoogtes. Dit om het plan beter te maken en te optimaliseren. Het is zaak om de financiële gevolgen hiervan te blijven bewaken. Parallel aan het opstellen van het stedenbouwkundig plan, wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld om richting te geven aan verschijningsvorm van de ontwikkeling.



Studiegebied

Het studiegebied is met arcering aangegeven op bovenstaande kaart. De twee appartementencomplexen aan de Kasteelsingel blijven 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 voorkeursscenario.
- 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 CB5

Gebiedsanalyse d.d. april 2025

BEEKSTRAATKWARTIER

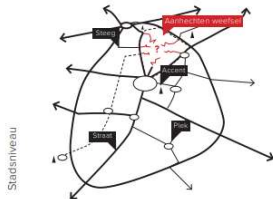
Het gebied door de lagen heen

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

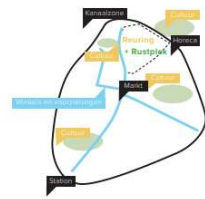
Een goed functionerende binnenstad kent een diverse functiemix en is levendig door de dag heen. Naast reuring heeft de stad ook plekken van rust nodig.

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.



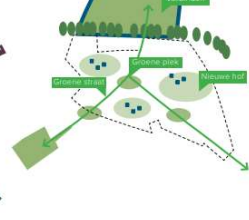
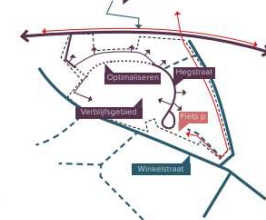
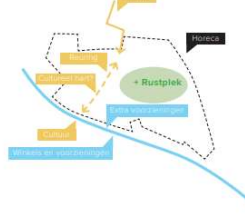
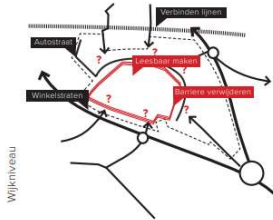
Logischer wijs worden de nieuw toe te voegen voorzieningen langs de Beekstraat gepositioneerd. Om het gebied te activeren komt er een cultureel hart in het gebied wat verschillende culturele plekken verbindt.



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

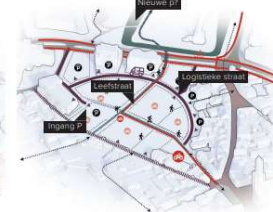
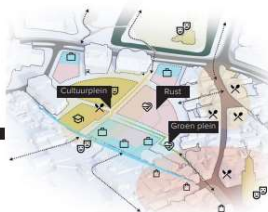
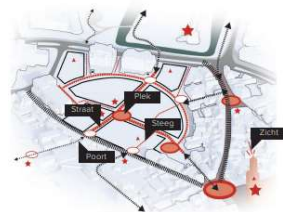
Ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden

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

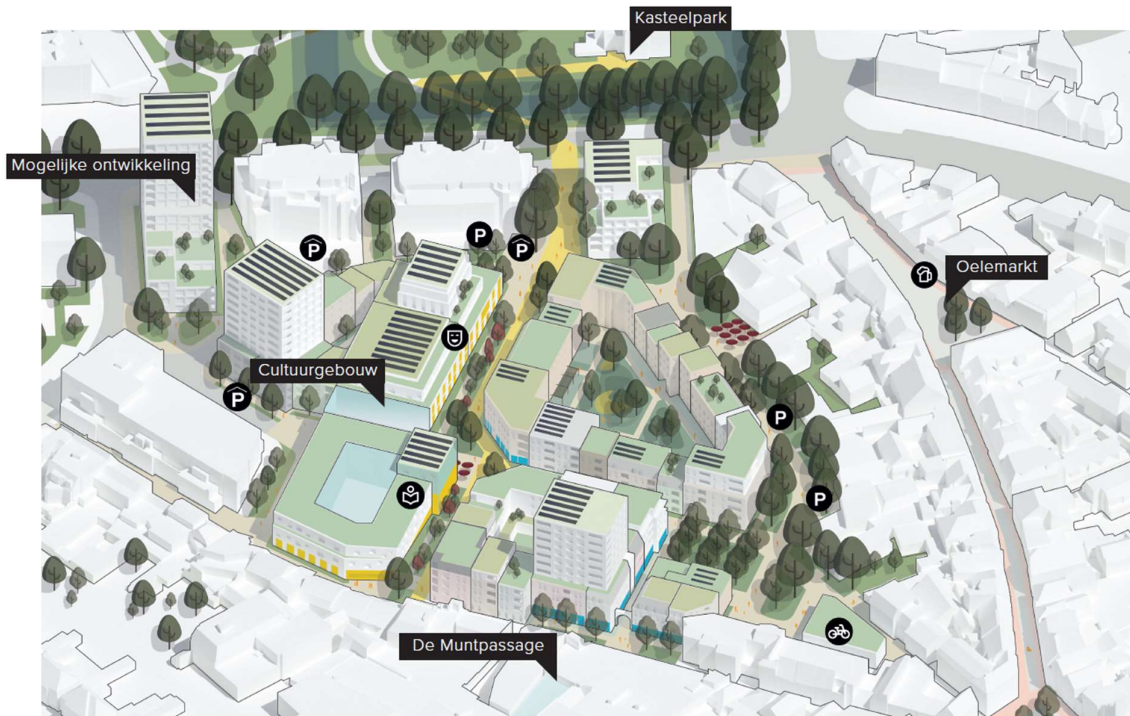
Groen- blauwe structuren behouden en versterken door de lagen heen



- 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 Oerlemarkt 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 uiteinde 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 stadstraat 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.
- Elk 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 op basis van het definitief programma

De bijgestelde stedenbouwkundige visie van CB5 is als **bijlage 3** bijgevoegd.



Hoofdvariant

Beekstraatkwartier
Stedenbouwkundige
visie CB5 17

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. De basis voor de wegen en padenstructuur ligt in het historische wegenpatroon van de binnenstad en verbindt het Kasteelpark met de markt en de Beekstraat. Dit doorwaadbare en verbonden weefsel heeft zich door de eeuwen heen bewezen en is daarmee de basis van het raamwerk 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 komt 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 in de Hoofdvariant, 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, en het laden en lossen voor winkels in de binnenstad, maar het binnengebied 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 in de Hoofdvariant 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 Weerter 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, met ruimte voor een actieve invulling. 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, zeer beperkt parkeren op maaiveld 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 deels behouden en worden juist versterkt in de nieuwe context van het plan. 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 ca. 280 woningen.

In Variant A maakt het theater plaats voor extra woningen, waardoor ca. 320 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 is in deze variant de ontwikkelpotentie van de locatie van het politiebureau inzichtelijk gemaakt (geen onderdeel van het project Beekstraatkwartier), er is hier ruimte voor ca. 70 woningen.

In Variant B maakt het bibliocenter plaats voor een poppodium en een boutique hotel. Deze variant biedt ruimte aan ca. 340 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.

Stedenbouwkundige visie op basis van het definitieve programma

De bijgestelde stedenbouwkundige visie van CB5 is als **bijlage 3** bijgevoegd. De in de vorige projectfase gemaakte opmerkingen zijn zoveel als mogelijk verwerkt. Hieronder volgt van CB5 een toelichting op de belangrijkste aanvullingen en verbeteringen.

Verdiepingsonderzoek Beekstraatkwartier door CB5

Het definitieve verdiepingsonderzoek heeft geleid tot gerichte verbeteringen en aanvullingen op de stedenbouwkundige visie, waardoor deze inhoudelijk sterker en beter toetsbaar is geworden.

Verbeteringen en onderzoeken

1. Voorbeeldverkaveling

Ten behoeve van het definitieve verdiepingsonderzoek is door de gemeente in samenwerking met culturele huisvesting specialisten van 4advies een functioneel-ruimtelijk programma van eisen (PvE) uitgewerkt van de verschillende varianten. Vervolgens is met dit PvE een architectonische voorbeeldverkaveling ontworpen om het ruimtelijk laadvermogen van de locatie en de stedenbouwkundige visie te toetsen en verscherpen. Daarbij is rekening gehouden met aspecten zoals stramienmaten van een ondergrondse parkeergarage, voorzieningen in de plint, entrees en royale inpandige fietsenbergingen. Deze studie heeft geleid tot een concretere inschatting van het aantal woningen en heeft het stedenbouwkundig raamwerk verder geoptimaliseerd. Zo zijn de bouwblokken aangepast met grotere binnentuinen, verbeterde woonkwaliteit voor appartementen en betere bezonning.

Daarnaast is een aanvullende studie uitgevoerd naar het culturele programma en de ruimtelijke inpassing daarvan op de beoogde locaties. Hierdoor is met meer zekerheid gesteld dat het programma binnen de kaders van de visie past.

Vervolgens hebben de planeconomen van Brink de plannen doorgerekend om goed onderbouwde afwegingen te kunnen maken in het beslissingsproces.

2. Groen, blauw en klimaatadaptatie

Tijdens het concept verdiepingsonderzoek kwamen diverse vragen en opmerkingen naar voren over vergroening en klimaatadaptatie. In het definitieve verdiepingsonderzoek zijn deze thema's nadrukkelijk meegenomen en heeft dit geleid tot gerichte optimalisaties in de stedenbouwkundige visie. Het principe 'alleen verharden waar nodig' is gebiedsbreed toegepast. Straatprofielen zijn zodanig ontworpen dat hulpdiensten altijd toegang hebben via een verhard deel, terwijl de rest zoveel mogelijk wordt vergroend.

Het zuidelijk deel van de Hegstraat behoudt een rijstrook van 4 tot 6 meter voor veilig verkeer van auto's en vrachtwagens, maar transformeert verder tot een groen centrumgebied. Binnen de bouwblokken is de bebouwing compacter vormgegeven, waardoor ruimte ontstaat voor grotere groene binnentuinen. Bij de positionering van de ondergrondse parkeergarage wordt rekening gehouden met de maximale ruimte om bomen/groen in volle grond te kunnen voorzien om daarmee een grotere impact te hebben. In de beeldkwaliteit is vastgelegd dat deze tuinen een meer natuurlijke uitstraling krijgen, wat bijdraagt aan klimaatadaptatie en de biodiversiteit. Ten opzichte van het eerdere haalbaarheidsonderzoek bevat de voorbeelduitwerking meer groene daken en daktuinen, die zorgen voor vertraagde waterafvoer en een robuuster watersysteem. Daarmee is de visie niet alleen groener geworden, maar ook beter bestand tegen klimaatverandering.

Daarnaast is de voorbeeldverkaveling getest in een klimaatsimulatie. Hieruit blijkt dat er geen windproblemen zijn en dat het gebied en de directe omgeving een aangename verblijfsplek biedt met voldoende zonlicht en beschutting tegen harde windstromen.

3. Beeldkwaliteit

In het concept verdiepingsonderzoek kwam de beeldkwaliteit van het Beekstraatkwartier nog onvoldoende tot uiting. Er bestonden zorgen over de aansluiting op de cultuurhistorische context

van de binnenstad van Weert. Daarom is in samenwerking met de gemeente onderzocht hoe de beeldkwaliteit beter kan worden afgestemd op het karakter van de binnenstad. Dit heeft geleid tot referenties en uitgangspunten waarin de architectuur, verkaveling, geleding, kapvormen en materiaal zorgvuldig zijn afgestemd op het bestaande stedelijke weefsel.

Ook de inrichting van de openbare ruimte sluit aan bij het centrum, met passende bestrating en beplanting. Tegelijkertijd krijgen de binnenzijden van de bouwblokken een eigen identiteit: rustiger, groener en met een samenhangende materialisering en architectuur. Deze stadsoases bieden een contrastrijke aanvulling op de levendige buitenzijde, waardoor het Beekstraatkwartier een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied wordt.

4. Verkeer en parkeren

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek kwamen er veel vragen en opmerkingen over verkeer en parkeren. Om die reden is door Empaction als specialist op het gebied van mobiliteit en parkeren aanvullend onderzoek verricht. Deze resultaten zijn gebruikt om het verkeerssysteem en de bijbehorende parkeervoorzieningen in het stedenbouwkundig plan verder te optimaliseren. Een belangrijke aanpassing is het verplaatsen van de inrit van de parkeergarage naar een noordelijker punt, halverwege de Hoge Kei. Hierdoor worden auto's eerder afgevangen en neemt de verkeersdruk binnen het gebied af. Dit maakt het mogelijk om de Hogesteenweg in te richten als stadsstraat, waar auto's en vrachtverkeer welkom zijn maar wel 'te gast', met een hoogwaardige centrumuitstraling. Ook het zuidelijke deel van de Hegstraat krijgt het profiel van een stadsstraat. De bestaande panden en parkeerplaatsen blijven bereikbaar, maar de inrichting richt zich op voetgangers en vergroening, met centrumbestrating en een groene uitstraling. Daarnaast is een verdiepende studie uitgevoerd naar de parkeergarage. Op basis van geactualiseerde parkeeraantallen zijn verschillende varianten onderzocht. Uiteindelijk is gekozen voor een compacte parkeergarage met drie lagen. Door deze compacte opzet ontstaat er meer ruimte in het plan voor bomen in de volle grond, wat bijdraagt aan een leefbare en groene omgeving.

Naast de ondergrondse variant is ook een bovengronds parkeergebouw onderzocht. Hierbij is gekeken naar het ruimtelijke effect op de locatie en zijn referentieprojecten geanalyseerd, zodat een onderbouwde financiële doorrekening kan worden gemaakt.

5. Visuele communicatie

Om de stedenbouwkundige visie toegankelijker en beter leesbaar te maken, is in dit proces extra ingezet op heldere, gedetailleerde en gevarieerde visuele communicatie.

De vogelvluchtperspectieven zijn geoptimaliseerd met een hoger standpunt en meer detail, waardoor het ruimtelijk gevoel van maat en schaal beter overkomt. Naast deze verbeteringen is gekozen voor een breder palet aan communicatiemiddelen. Zo zijn er diverse structuurkaarten ontwikkeld die het plan vanuit bovenaf inzichtelijk maken, en doorsnedes die de ruimtelijke verhoudingen van straten en plekken verduidelijken. Ook is er in een schaal van een 1 op 500 een maquette van het projectgebied gemaakt ter verduidelijking.

Deze visuele middelen dragen bij aan een betere leesbaarheid van de visie voor een breed publiek, van beleidsmakers tot bewoners.



De nu voorliggende visie wordt in een volgende projectfase verder uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan. Daarbij zullen nog optimalisaties worden uitgevoerd waarbij o.a. wordt bekeken of hogere woontorens mogelijk zijn. Dat komt het financiële resultaat ten goede.

Conclusies van de bijgestelde stedenbouwkundige visie:

- De visie streeft een doorwaadbaar leefmilieu na waarbinnen gesloten of halfopen bouwblokken zijn gelegen. De binnenplaatsen van die bouwblokken zijn doorwaadbaar en hebben een groene ingetogen uitstraling. Veelal wordt middels oude koetspoorten en doorgangen gerefereerd naar het historisch weefsel.

- De visie tracht een deel van de historische routing terug te brengen en daarmee de Markt/Beekstraat weer met het Kasteelpark te verbinden. Ook is er in variant A en B ruimte om de verbinding met de westzijde van het Kasteelpark te maken.
- De visie stelt een gradiënt voor van hoogbouw en stedelijke maat aan de zijde van de Kasteelsingel, waar een historische, kleinere korrel aan de zijde van de Markt te vinden is. Dit ligt in lijn met het advies vanuit de second opinion van STEC, waarbij is geadviseerd een stedenbouwkundige variant uit te werken welke meer in samenhang is met het historische stadsstructuur.
- Bebouwing welke van stad naar park oploopt, van 4 lagen tot maximaal 15 lagen.
- Het hoogste gebouw ligt op de locatie van het politiebureau. Deze locatie maakt geen deel uit van het plangebied.
- In de visie is het plan hoofdzakelijk ontworpen voor de voetganger en de fietser, terwijl de bereikbaarheid van de binnenstad per auto nog wordt gegarandeerd.
- 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 verblijfsruimten binnen het plangebied waar robuust groen kan groeien, weliswaar deels in een groendakconstructie. Verder worden de straten zo maximaal mogelijk "groen" ingericht voor meer verblijfskwaliteit.
- Door de verschillende sferen in de openbare ruimte in het plangebied, en de wat kleinere maat en schaal, vormt de openbare ruimte een aanvulling op de binnenstad. Het concurreert in ruimtelijk-functionele zin niet met de Markt of met het Kasteelpark.
- De auto kan tot in de binnenstad parkeren, waardoor bewoners, bezoekers en winkeliers in de bereikbaarheid niet worden beperkt.
- 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" zijn. 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. In de volgende fase zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld. Om de lokale context in de Weerter basis goed te kunnen bepalen zijn het de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en het Cultuurhistorisch platform geraadpleegd. Een eerste advies is reeds gegeven:

Advies Commissie ruimtelijke kwaliteit

De commissie ruimtelijke kwaliteit is op 8 oktober 2025 geïnformeerd over de stedenbouwkundige visie. Het verslag is als **bijlage 7** bijgevoegd. De commissie heeft overwegend positief gereageerd op het plan. Het plan wordt passend bevonden voor de Weerter binnenstad en vindt voor een belangrijk deel aansluiting bij de cultuurhistorie van de binnenstad. Er zijn enkele aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking:

- De varianten A en B hebben de voorkeur, meer openheid en minder massaal dan de Hoofdvariant.
- Historisch perspectief van Weert dient nog beter herkenbaar zijn in de beeldkwaliteit (voornamelijk in de eerste 4 bouwlagen)
- Geldt ook voor de binnenhoven, de relatie binnen/buiten moet beter.
- In binnenhoven niet alleen kijkgroen maar ook gebruiksgroen realiseren bijvoorbeeld met bankjes.
- Daken ook inrichten met gebruiksgroen en niet alleen met sedum.

De reactie van het Cultuurhistorisch platform is opgenomen in hoofdstuk 10, Participatie.

9. Financiële analyse (investerings en exploitatielasten)

In dit hoofdstuk zijn de financiële resultaten opgenomen van de 3 varianten. Alle varianten leiden tot substantiële tekorten. De laagste lasten komen voort uit Variant B (ca. € 64 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 de keuze voor de invulling te onderbouwen in het besluit van december 2025.

Algemeen

Een belangrijk onderdeel van het definitieve 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 concept verdiepingsonderzoek. Het programma is immers definitief gemaakt na de uitwerking van de onderdelen cultuur en parkeren en de stedenbouwkundige visie is bijgesteld. Op basis van het definitieve programma hebben de financiële doorrekeningen plaatsgevonden. Alle daarbij van belang zijnde aspecten zijn meegenomen. Denk daarbij aan boekwaardes, verwervingskosten, sloopkosten, bouw- en woonrijp maken, bouw- en stichtingskosten, exploitatiekosten, opbrengsten/verkoopwaardes, verhuiskosten, tijdelijke huisvestingskosten (o.a. museumopslag), tijdelijke parkeervoorziening, herinrichtingskosten openbaar gebied, transformatiekosten en opbrengsten huidige 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 8**. 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 bouw- en woonrijp maken, sloop, verwerving, woonopstallen) en kosten die daarbuiten vallen (zoals cultuurfuncties en parkeergarages). Dit onderscheid is van belang omdat voor tekorten 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 varianten.

Er is bij alle varianten uitgegaan van de fictie dat de gemeente de exploitant is van de gebiedsontwikkeling. Dat de gemeente dus alle eigendommen verworft 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 investeringen 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. Zie daarvoor ook **bijlage 1** 'Verkenning strategische voorzieningen Weert' (bibliotheek en theater). Daarvan profiteren ondernemers en organisaties in de gehele binnenstad. Deze economische meerwaarde is moeilijk in cijfers uit te drukken.

Investeringsen

Financieel overzicht (samenvatting)

Definitief verdiepingsonderzoek		Benodigde investeringen saldo NCW Grex en buiten de Grex 1-1-2025									
4-okt-25											
	Binnen de GREX Woonprogramma en niet woonprogramma (commercieel en maatschappelijk)	Parkeergarage	Bibliocenter	Muntheater	Poppodium	Museumdepot	Openbaar toilet	Fietsenstalling	Exploitatiekosten excl. subsidies	Totaalkosten binnen en buiten de GREX	
Hoofdvariant	€ 24.600.000	€ 57.400.000	€ 11.500.000	€ 30.800.000	€ -	€ -	€ 40.000	€ 520.000	€ 6.427.609	€ 124.860.000	
Variant A	€ 19.500.000	€ 39.100.000	€ 17.610.000	€ -	€ -	€ -	€ 40.000	€ 520.000	€ 3.876.410	€ 76.770.000	
Variant B	€ 16.300.000	€ 39.200.000	€ -	€ -	€ 4.620.000	€ 3.510.000	€ 40.000	€ 520.000	€ 3.526.930	€ 64.190.000	

Tabel 9.1

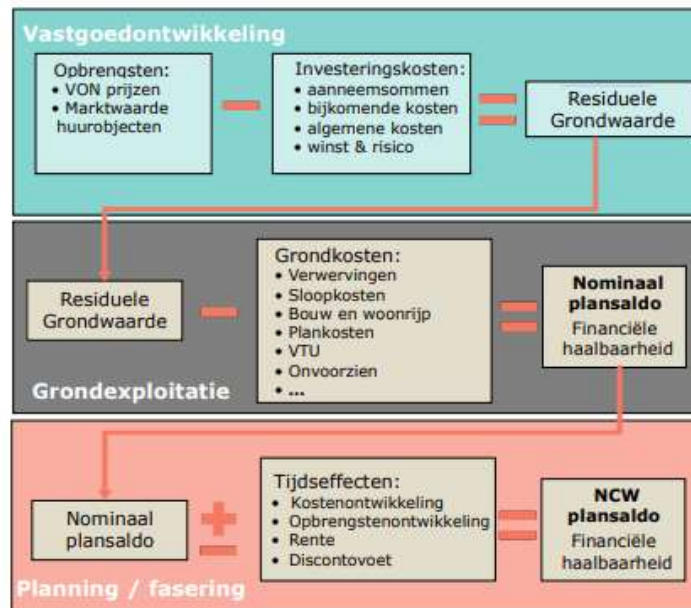
In bovenstaande tabel 9.1 zijn alle kosten en opbrengsten per hoofdonderdeel gesaldeerd. Dat resulteert bij ieder onderdeel in een tekort. Het saldo van deze tekorten is als totaal per variant weergegeven in de kolom 'Totaalkosten'. Dit is dus het bedrag dat benodigd is om de desbetreffende variant te 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 ('terug-gerekend') naar vandaag. Voor de berekening van de NCW wordt de som van alle toekomstige kasstromen met een discontovoet teruggerekend 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 ieder 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. Hier worden nu 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.

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 onvoorzien 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.

In tabel 9.1 zijn niet de kosten opgenomen die verband houden met renovatie en verduurzaming van het Munttheater en het Bibliocenter. In het geval niet wordt gekozen voor de Hoofdvariant of Variant A is die renovatie omstreeks 2030 wel noodzakelijk. De kosten hiervan zijn opgenomen in **hoofdstuk 6**. Renovatie en verduurzaming van het Munttheater is begroot op € 21,4 miljoen. Van het Bibliocenter € 6 miljoen en met optopping € 11,7 miljoen.

Fiscale aspecten

Door fiscaal adviesbureau Fiscaliade 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 en de activiteiten die er gaan plaatsvinden. En of de gebruiker met het onroerend goed voornamelijk btw-belaste prestaties gaat verrichten. Voor onderhavige definitieve verdiepingsonderzoek is geen update uitgevoerd

op fiscale aspecten. Er is vanuit gegaan dat de eerder getrokken conclusie nog steeds van toepassing is.

Exploitatiekosten

In tabel 9.1 zijn ook de exploitatielasten inzichtelijk gemaakt voor de 3 onderzochte varianten. De exploitatiekosten van de bibliotheek, het theater, het museumdepot en het poppodium zijn in deze rapportage ook voor andere scenario's inzichtelijk gemaakt. Daarbij is de huidige situatie vergeleken met andere scenario's. Deze kosten zijn opgenomen in **hoofdstuk 6**. Het is van belang om bij een keuze voor één van de varianten de exploitatielasten inzichtelijk te hebben, deze voorzieningen blijven immers naar alle waarschijnlijkheid in eigendom van de gemeente. De keuzemogelijkheden ten aanzien van theater en bibliotheek en de financiële gevolgen daarvan zijn tevens overzichtelijk weergegeven in tabel 12.1 in **hoofdstuk 12**.

Zoals in **hoofdstuk 6** is aangegeven komen de aan deze instellingen (niet van toepassing voor museumdepot) te verstrekken subsidies ook als jaarlast in de gemeentelijke begroting terecht.

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. Ook voor het museumdepot en het poppodium zijn de exploitatielasten in beeld gebracht.

Dit zijn onderdelen die niet onder de grondexploitatie (grex) vallen en hiervoor moeten reguliere investeringskredieten worden aangevraagd. Deze investeringen leiden tot kapitaallasten (rente en afschrijving) en exploitatiekosten, die structureel gedekt moeten worden vanuit de begroting. De financiële afweging ten aanzien van deze programmaonderdelen moet daarom plaatsvinden op basis van jaarlijkse exploitatielasten, dit in tegenstelling tot de afweging voor onderdelen die binnen de grex vallen. Om die reden zijn deze jaarlijkse lasten afzonderlijk inzichtelijk gemaakt.

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 13 tot 22 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 € 39 tot € 57 miljoen euro, afhankelijk van de variant. Vooral bij de Hoofdvariant draagt het aandeel parkeren voor het theater voor een belangrijk deel bij aan dit tekort (een toename van ca. € 18 miljoen ten opzichte van het tekort op parkeren bij Varianten A en B).

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 worden.

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

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 het enige programmaonderdeel dat opbrengsten genereert: meer woningen leiden over het algemeen tot een kleiner tekort. De woningaantallen tussen de

varianten verschillen maar zijn bij alle varianten aanzienlijk hoger dan in de fase van het haalbaarheidsonderzoek:

Hoofdvariant:	278
Variant A:	318
Variant B:	339

Versillen in aantallen woningen tussen de varianten maakt dat op het onderdeel wonen er sprake is van verschillen in het financiële resultaat. Deze verschillen zijn zichtbaar in tabel 9.1 'binnen de grex', waarbij het tekort afneemt binnen de varianten zodra er in het programma meer ruimte is voor wonen.

Er is sprake van verschillen in tekorten per variant binnen de grex tussen het haalbaarheidsonderzoek, het concept verdiepingsonderzoek en het definitieve verdiepingsonderzoek. In het haalbaarheidsonderzoek was het tekort ca. € 30 miljoen, afhankelijk van het scenario 3A, 3B en 3C. In het concept verdiepingsonderzoek was het tekort bij de visie van CB5 tussen € 8,2 en € 16 miljoen, afhankelijk van de Hoofdvariant, Variant A of B. Bij het definitieve verdiepingsonderzoek is sprake van tekorten tussen de € 13 en € 21,7 miljoen.

Het 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 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 verdiepingsonderzoek is een positievere en meer realistische aanname gedaan gelet op de huidige woningmarkt. Dat leidt tot een beter financieel resultaat.
- In het concept verdiepingsonderzoek is voor wat betreft de onrendabele top voor de parkeervoorzieningen, voor alle 3 de varianten gerekend met het bedrag per parkeerplaats uit het haalbaarheidsonderzoek. Verdieping op parkeren in de fase van het definitieve verdiepingsonderzoek laat aanzienlijk grotere tekorten zien, onder andere door een hogere rekenrente dan waarmee in de fase van het haalbaarheidsonderzoek is gerekend. Ook is er sprake van verschillen in tekorten tussen de varianten. Die verschillen zijn vooral een gevolg van het programmaonderdeel theater.

Overige functies/niet-woonprogramma (1^e lijns zorg, horeca, dienstverlening, boutique hotel 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.

Parkeren

In het definitieve programma is uitgegaan van 710 tot 880 parkeerplaatsen, per variant verschillend, in een te realiseren ondergrondse parkeergarage. Om te komen tot deze aantallen heeft een verdieping plaatsgevonden. Zie onderdeel programma **hoofdstuk 7**. De stichtingskosten van een dergelijke parkeergarage zijn zeer hoog en verschillen per variant. De exploitatielasten, vooral de kapitaallasten, kunnen niet worden gedekt met de huidige parkeertarieven. Daardoor ontstaat een tekort van 39 tot 57 miljoen euro op dit onderdeel.

Bibliotheek en erfgoedcluster

De kostprijs voor de realisatie van een nieuwe (solitaire) bibliotheek met erfgoedcluster bedraagt ca. 17,6 miljoen euro (incl. vaste inrichting). In het definitieve programma (Variant A) is uitgegaan van een netto vloeroppervlakte van 3.135 m². Dat betekent ca. 4.314 m² bruto vloeroppervlakte (BVO).

Het Bibliocenter heeft nu een vloeroppervlak van 3.050 m² (BVO). Het biedt voordelen wanneer een bibliotheek wordt ondergebracht in een cultuurgebouw, waarin ook het theater wordt gehuisvest.

Indien niet wordt gekozen voor een nieuwe bibliotheek, moet de huidige bibliotheek worden gerenoveerd en verduurzaamd. De daarmee gemoeide investeringskosten en exploitatielasten (kosten gebouweigenaar) zijn inzichtelijk gemaakt in deze rapportage onder **hoofdstuk 6**. Ter vergelijking zijn ook de exploitatielasten in de huidige situatie inzichtelijk gemaakt. Het huidige Bibliocenter voldoet niet aan de gewenste oppervlakte die hoort bij een toekomstbestendige bibliotheek. Daarom is constructief onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om 2 bouwlagen op het bestaande pand toe te voegen. Dat is mogelijk maar ook dan wordt de gewenste oppervlakte niet gehaald. De kosten van optopping zijn vermeld in **hoofdstuk 6**. Nadeel van handhaven van de bibliotheek op de huidige plek is dat dan niet wordt bijgedragen aan de gewenste reuring in het stadshart.

Cultuurgebouw

De kostprijs voor de realisatie van een cultuurgebouw voor de gezamenlijke huisvesting van bibliotheek en theater bedraagt ca. 42,3 miljoen (incl. vaste inrichting en theatertechniek). Er is daarbij uitgegaan van het realiseren van een nieuw theater in de omvang zoals opgenomen in het definitieve programma (700 stoelen grote zaal en 200 stoelen kleine zaal) met aanvullend benodigde ruimtes. In het definitieve programma is uitgegaan van een netto vloeroppervlakte van 5.697 m². Dat betekent ca. 7.871 m² bruto vloeroppervlakte (BVO). 5.054 m² BVO voor het theater en 2.817 m² BVO voor de bibliotheek. Bij het bepalen van het vloeroppervlak van het cultuurgebouw is rekening gehouden met dubbelgebruik van ruimtes. Daarom zijn sec voor een solitaire bibliotheek (zie hierboven) meer m² BVO nodig.

Een cultuurgebouw leidt tot andere exploitatielasten dan in de huidige situatie voor het Bibliocenter en het Munttheater gezamenlijk. De huidige gebruikerslasten zijn inzichtelijk gemaakt en kunnen worden vergeleken met de exploitatiekosten bij nieuwbouw.

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 zijn opgenomen in **hoofdstuk 6**. Tevens wordt hiervoor verwezen naar tabel 12.1.

Poppodium

De kosten voor de realisatie van een poppodium in Variant B zijn begroot op een bedrag van ca. 4,6 miljoen. De huidige exploitatielasten zijn in **hoofdstuk 6** vermeld en vergeleken met de exploitatielasten bij nieuwbouw.

Museumdepot

De kosten voor de realisatie van een nieuw statisch museumdepot in het Beekstraatkwartier (Variant B) of daarbuiten bedragen ca. € 3,5 miljoen euro. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om depotruimte te huren. In **hoofdstuk 6** zijn de 3 mogelijkheden in financiële zin naast elkaar gezet zodat een objectieve keuze kan worden gemaakt. Ook de kosten van de huidige museumopslag zijn vermeld.

Locatie Rabobank

De bouw van een woontoren ter plaatse van het kantoor van de Rabobank kan niet kostendekkend gerealiseerd worden. Dit tekort is nu gepresenteerd als onderdeel in het tekort op de GREX.

Openbaar gebied

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

(Tijdelijke) herhuisvesting

Er is tijdens de bouwphase rekening gehouden met tijdelijke huur van ruimte voor bepaalde functies die na de realisatie (mogelijk) terugkomen in het plangebied, zoals De Huiskamer, Beekkwartier en het museumdepot. Functies waarmee de gemeente een (subsidie)relatie heeft. Het museumdepot 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 of huren 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 de 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 noodzakelijke ingrepen om het theater te verbouwen tot woonruimte (ca. 28 woningen) zijn van dien aard dat er sprake is van een fors negatieve waarde. Dit tekort is nu gepresenteerd als onderdeel in het tekort op de GREX.

Tijdelijke parkeervoorziening

In **hoofdstuk 7** is ingegaan op de noodzaak van een tijdelijke parkeeroplossing tijdens de bouwphase. De aanlegkosten hiervan zijn begroot op een bedrag van ca. € 1,5 miljoen excl. voorzieningen voor toegangscontrole, betaald parkeren en laadpalen. Daarnaast is er vanuit gegaan dat de gemeente hiervoor geen gronden hoeft aan te kopen of te pachten, maar zelf een locatie beschikbaar heeft. Deze kosten zijn meegenomen in tabel 9.1.

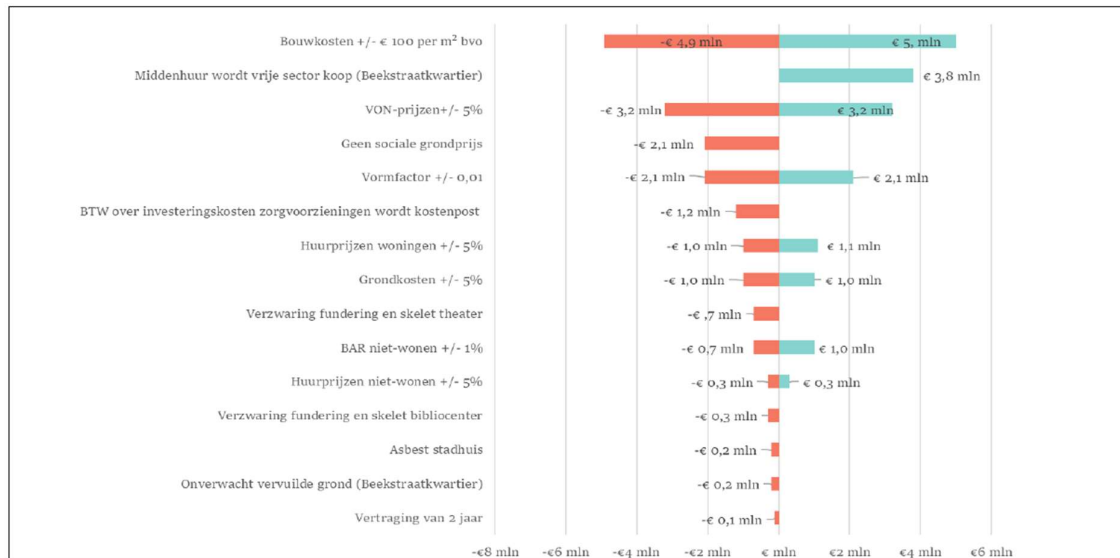
Risicoanalyse: (financiële) risico's en kansen

De risico's en kansen zijn geïnventariseerd en vertaald naar een potentiële financiële impact op de NCW en de kosten buiten de grex (**bijlage 8**). Daarvoor zijn bepaalde aannames gedaan. Sommige risico's zijn niet echt een risico of kans. Omdat het optreden daarvan een keuze is en daarom niet onzeker. Ook de impact van deze keuzes zijn meegenomen en gekwantificeerd. De risicoanalyse is weergegeven op twee verschillende manieren:

- Gevoeligheidsanalyse: financiële impact (gevoeligheid) per individueel risico op de NCW + kosten buiten de grondexploitatieberekening per individueel risico voor de Hoofdvariant. Er is gekozen om alleen de Hoofdvariant weer te geven omdat het gaat om de onderlinge verhouding van de impact van de verschillende risico's tot elkaar.
- Scenarioanalyse: de impact van een pessimistisch en optimistisch scenario, op basis van verschillende samenstellingen van meerdere individuele risico's op de NCW + kosten buiten de grondexploitatieberekening van alle varianten.

Gevoeligheidsanalyse

In onderstaande tornadodiagram wordt de gevoeligheidsanalyse van de Hoofdvariant weergegeven. Het risico met de grootste financiële impact is het risico op afwijking in de bouwkosten van +/- € 100,- per m² bvo.

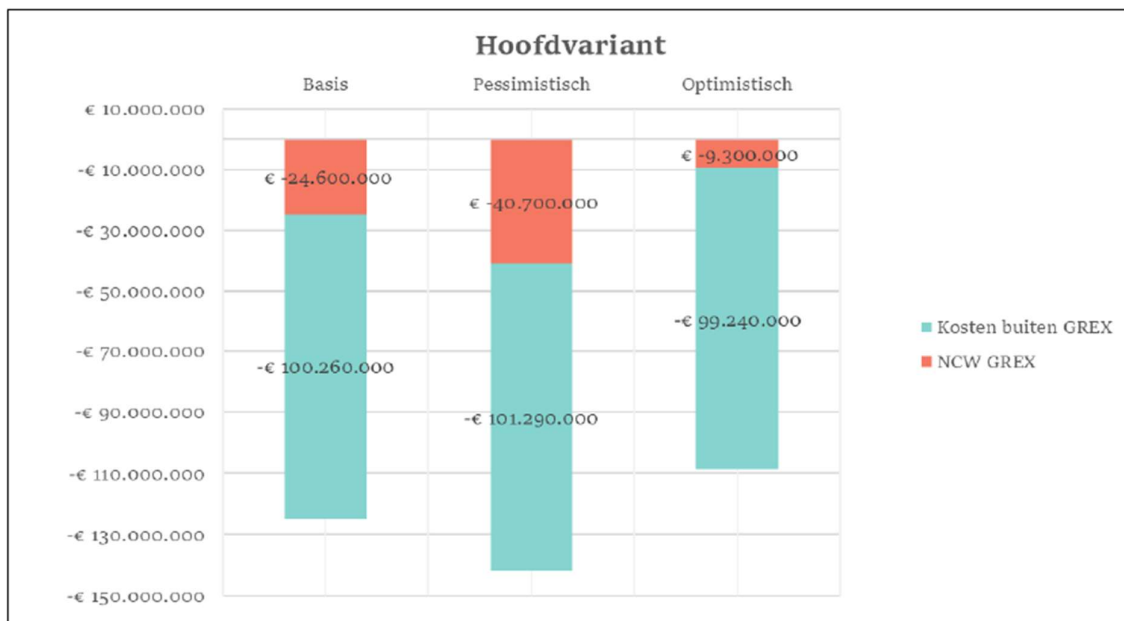


Scenarioanalyse

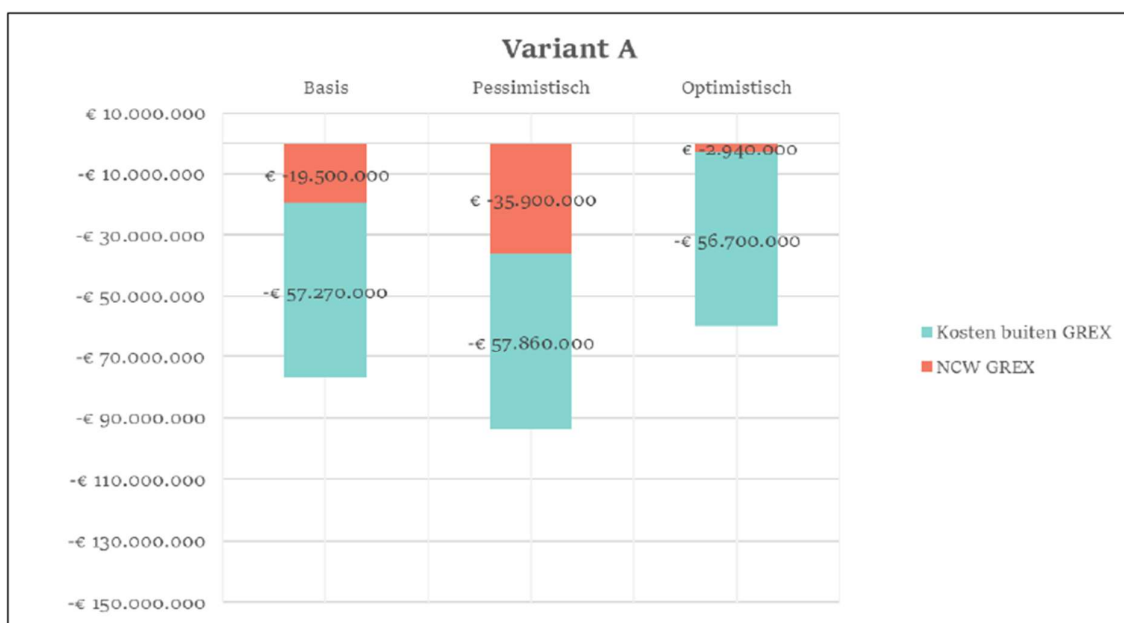
Van elke variant zijn, naast het basis scenario, twee scenario's in beeld gebracht: een pessimistisch en een optimistisch scenario. In het pessimistische scenario voltrekken alle risico's zich gezamenlijk. De gekozen parameters (zie **bijlage 8**) zorgen voor een negatieve financiële impact ten opzichte van de "basis". In het optimistische scenario voltrekken de risico's zich niet. De gekozen parameters zorgen voor een positieve financiële impact ten opzichte van de "basis". De benoemde kansen zijn keuzes waarop de gemeente zelf invloed heeft, zoals bijvoorbeeld de keuze voor meer vrije sector koopwoningen in plaats van middenhuur. Deze keuzes zijn bewust uit de scenarioanalyse gehouden. Ook is geen rekening gehouden met beheersmaatregelen die de impact van risico's kunnen verkleinen.

De gekozen parameters resulteren per scenario in de volgende financiële resultaten.

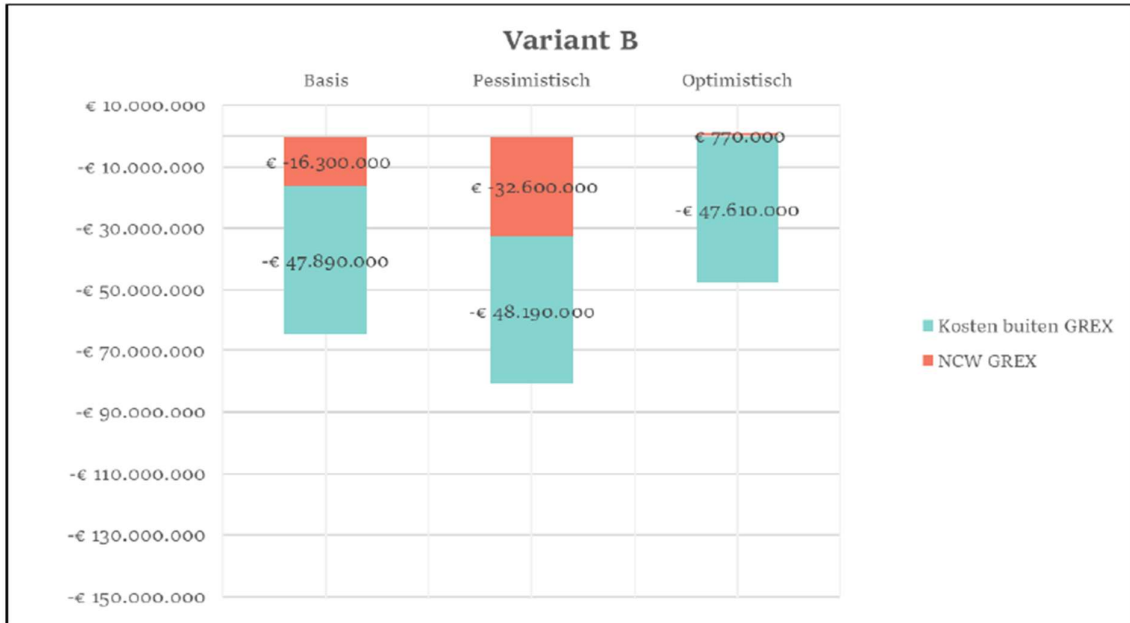
Hoofdvariant					
Scenario	Basis		Pessimistisch		Optimistisch
NCW GREX + kosten buiten GREX	€	-124.860.000	€	-141.990.000	€ -108.540.000
NCW GREX	€	-24.600.000	€	-40.700.000	€ -9.300.000
Kosten buiten GREX	€	-100.260.000	€	-101.290.000	€ -99.240.000



Variant A					
Scenario	Basis		Pessimistisch		Optimistisch
NCW GREX + kosten buiten GREX	€	-76.770.000	€	-93.760.000	€ -59.640.000
NCW GREX	€	-19.500.000	€	-35.900.000	€ -2.940.000
Kosten buiten GREX	€	-57.270.000	€	-57.860.000	€ -56.700.000



Variant B					
Scenario	Basis		Pessimistisch		Optimistisch
NCW GREX + kosten buiten GREX	€	-64.190.000	€	-80.790.000	€ -46.840.000
NCW GREX	€	-16.300.000	€	-32.600.000	€ 770.000
Kosten buiten GREX	€	-47.890.000	€	-48.190.000	€ -47.610.000



10. Participatie

Participatie

De stakeholders die eerder hun interesse hebben getoond en hebben meegedacht in de fase van het haalbaarheidsonderzoek en concept verdiepingsonderzoek, zijn uitgenodigd voor een bijeenkomst op 23 september 2025 en 3 november 2025. Het definitieve programma en de bijgestelde stedenbouwkundige visie zijn tijdens deze bijeenkomsten voorgelegd aan de aanwezige stakeholders. Tevens zijn de bevindingen van het definitieve verdiepingsonderzoek toegelicht. De verslagen van de bijeenkomst met de aanwezige stakeholders zijn als **bijlage 6** bijgevoegd. Door aanwezigen zijn diverse opmerkingen gemaakt over het plan waarbij onder andere parkeren en bereikbaarheid van de stad steeds als belangrijk item terugkwam. Met name in de bouwfase. De stakeholders hebben zich niet eenduidig uitgesproken over een voorkeursvariant.

Cultuurhistorisch platform

Op 15 oktober 2025 is het cultuurhistorisch platform geïnformeerd over de stedenbouwkundige visie. De belangrijkste opmerkingen en aanbevelingen zijn hier vermeld.

Het platform doet onder andere de aanbeveling dat architecten die te zijner tijd aan de slag gaan met de uitwerking van de plannen, zich laten inspireren door de oude (verdwenen) panden en het historisch stratenpatroon weer herstellen.

Verder worden er aanbevelingen gedaan voor de vormgeving van de rechter gevelwand van de Beekstraat, waarmee een vrij natuurlijke overgang kan worden gecreëerd naar het Beekstraatkwartier achter deze wand:

'Pas de eerste twee bouwlagen van de nieuwe gevelwand aan. Liever niet in historiserende zin want dan krijg je een soort historische 'coulissen straat'. Wel:

- *speciale aandacht voor de keuze van bouwmaterialen en vormgeving wat meer aansluitend bij het oude deel van stad.*
- *via een of meerdere poorten vanuit de Beekstraat verbindingen met de kern van het te ontwikkelen gebied invoegen, zoals vroeger ook aanwezig was. Op die manier krijg je een 'natuurlijke overgang' van de historische stad naar het nieuwe, moderne centrale kerngebied. Foto's van de situatie van de Beekstraat van voor de afbraak - eind jaren zestig - kunnen daarbij helpen. Daarbij is het ook van belang rekening te houden met de voormalige steegjes en doorgangen (poorten) tussen Hegstraat en Beekstraat, zoals de Gasthuissteeg. Als je op de luchtfoto's van Weert van 1928 kijkt zie je op sommige plekken binnenpleinen c.q. tuinen met bomen. Op deze plekken zou je de pleinen kunnen plannen.'*

Daarnaast vindt het platform het belangrijk dat het oude stratenpatroon wordt hersteld:

'Dat patroon vormt immers het weefsel van een historische stad. Als je op ouder kaart- en fotomateriaal kijkt is, als gevolg van de bouw van het voormalige stadhuis in 1978, de Hegstraat, verlegd en omgebogen, de Beekstraat is rechter getrokken. We zeggen wel eens dat het oude Middeleeuwse stratenpatroon alleen in de Molenstraat bij de Muntpromenade is doorbroken, maar dat is dus ook gebeurd bij de Hegstraat en de Hoge Kei.'

Tenslotte plaatst het platform vraagtekens bij de noodzaak van nieuwbouw van een theater en bibliotheek.

Website

De informatie die is gedeeld met de aanwezige stakeholders is op 24 september 2025 en op 4 november 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 december 2025 een besluit heeft genomen over de invulling van het Beekstraatkwartier krijgt participatie een vervolg. Zie hiervoor tevens **hoofdstuk 16 “Vervolg/hoe verder”**.

11. Benodigde kredieten en dekking

In **hoofdstuk 9** 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 noodzakelijk zijn.

Benodigde middelen per variant

Definitief verdiepingsonderzoek										
4-okt-25	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	Museumdepot	Openbaar toilet	Fietsenstalling	Exploitatielasten excl. subsidies	Totaalkosten binnen en buiten de GREX
Hoofdvariant	€ 24.600.000	€ 57.400.000	€ 11.500.000	€ 30.800.000	€ -	€ -	€ 40.000	€ 520.000	€ 6.427.609	€ 124.860.000
Variant A	€ 19.500.000	€ 39.100.000	€ 17.610.000	€ -	€ -	€ -	€ 40.000	€ 520.000	€ 3.876.410	€ 76.770.000
Variant B	€ 16.300.000	€ 39.200.000	€ -	€ -	€ 4.620.000	€ 3.510.000	€ 40.000	€ 520.000	€ 3.526.930	€ 64.190.000

Tabel 11.1

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. Bij het opmaken van de jaarrekening 2024 was opnieuw sprake is van een positief rekeningresultaat. De bestemmingsreserve is opgehoogd met een bedrag van € 12,5 miljoen en bedraagt nu € 22,5 miljoen.

Hierdoor ontstaat mogelijk nu al de situatie dat het tekort op de GREX voor bijna alle varianten volledig kan worden afgedekt via deze reserve. Aanbevolen wordt om de komende jaren deze reserve zo mogelijk verder aan te vullen.

Investerings 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 gemeentelijke begroting. In bovenstaande tabel 11.1 zijn deze lasten per variant in de voorlaatste kolom als totaal weergegeven.

Deze lasten zijn ook onderzocht ingeval van instandhouding, verduurzaming en toekomstbestendig maken van de huidige voorzieningen, zoals het bestaande Muntheater en het Bibliocenter. Ook zijn deze lasten inzichtelijk gemaakt in de huidige situatie. Dit maakt het mogelijk om scenario's met elkaar te vergelijken en mede op basis van dit financieel inzicht te komen tot keuzes. Een overzicht van deze kosten is opgenomen in **hoofdstuk 6** Verkenning strategische voorzieningen theater en bibliotheek, museumdepot, poppodium.

Dekkingsmogelijkheden

Tekorten binnen de grex:

- Inzet bestemmingsreserve.

Exploitatielasten buiten de grex:

- Verhogen parkeertarieven na realisatie plan.

- Verhogen parkeertarieven per direct en sparen voor het plan.
- Subsidies en andere stimuleringsregelingen.
- Inzetten bestemmingsreserve ter dekking van de afschrijvingslasten > verlaging exploitatielasten/jaarlasten.
- Inzetten algemene reserve ter dekking van de afschrijvingslasten > verlaging exploitatielasten/jaarlasten.
- Verhogen OZB tarieven.

De algemene reserve kent in de meerjarenraming een aflopend saldo en biedt derhalve onvoldoende houvast om de bestemmingsreserve Majeure Projecten structureel aan te vullen. Om voldoende financiële dekking voor het Beekstraatkwartier te garanderen, is het noodzakelijk dat de reserve Majeure Projecten in de komende jaren wordt versterkt. Dit kan enerzijds door inzet van incidentele meevallers bij de vaststelling van toekomstige jaarrekeningen, anderzijds door het creëren van structurele ruimte in de meerjarenbegroting. Alleen op die manier kunnen de toekomstige exploitatielasten duurzaam worden gedragen en kan de raad een robuuste financiële basis leggen onder de investeringsbeslissing.

12. SWOT-analyse

Om de 3 varianten te beoordelen is wederom een beoordelingsmatrix opgesteld met daarin onder andere relevante markttechnische, ruimtelijk-stedenbouwkundige, financiële en participatieve aspecten. De toetsingscriteria zijn hierin benoemd als belangrijke doelstellingen. Hoewel reeds een keuze is gemaakt voor de stedenbouwkundige visie van CB5, zijn voor de eenduidigheid ook stedenbouwkundige aspecten meegenomen. Het onderdeel financiën is nu verder onderverdeeld in kosten binnen de grex en jaarlasten ten gevolge van investeringskredieten. In vorige projectfasen zijn scenario's en stedenbouwkundige varianten al beoordeeld en is het project voor een belangrijk deel ingekaderd, scenario's en varianten met de beste scores zijn boven komen drijven. Door deze inkadering ligt er een stedenbouwkundige visie voor 3 varianten die op een groot aantal aspecten vrijwel gelijkwaardig scoren. Er is voor gekozen om deze aspecten toch op te nemen in het totaaloverzicht, om daarmee de ingezette beoordelingslijn vanuit het haalbaarheidsonderzoek en concept verdiepingsonderzoek door te zetten.

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:

- Totale investeringskosten > het saldo van de kosten en opbrengsten voor de herontwikkeling. De tekorten per variant.
- Kosten binnen de grex > sloopkosten, bouw- en woonrijp maken, vastgoed opbrengsten etc.
- Exploitatiekosten > de exploitatiekosten/jaarlasten van onderdelen die de gemeente in eigendom houdt, Bibliocenter, theater en parkeervoorzieningen.
- Dekkingsmogelijkheden > de mate waarin er binnen de gemeente mogelijkheden zijn om de tekorten te dekken onderverdeeld in kosten binnen de grex en exploitatiekosten.

Participatie

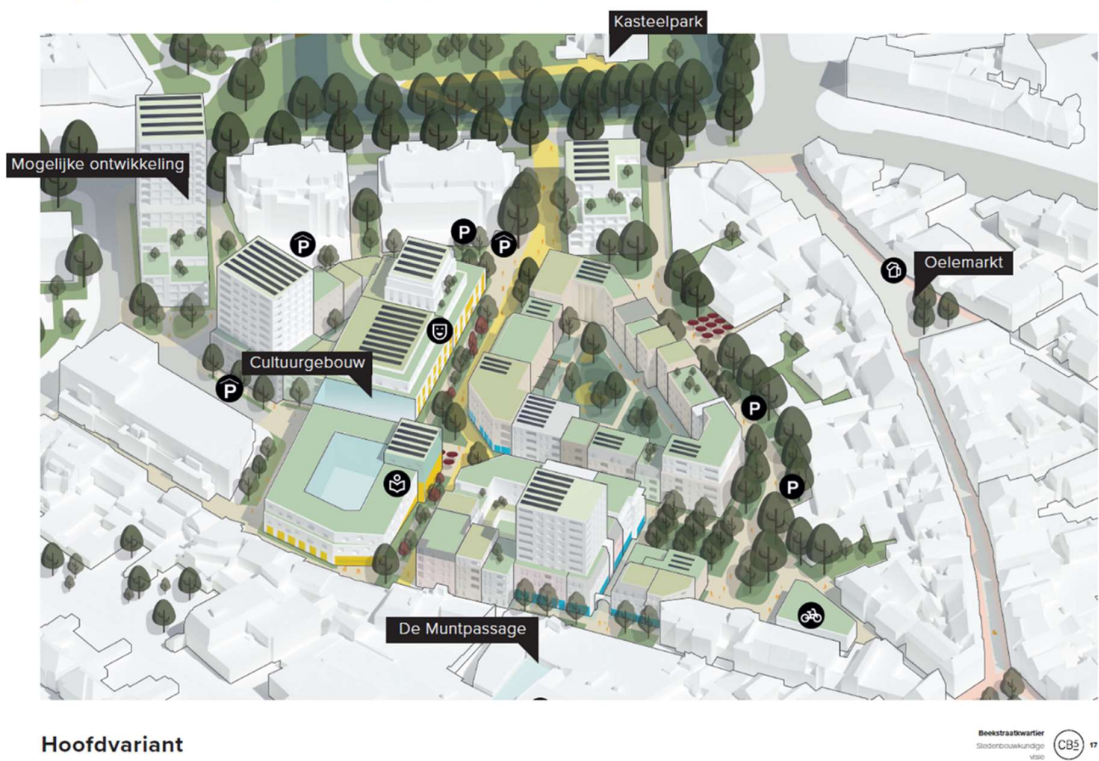
- Voorkeursvariant > waarvoor kiezen stakeholders?

Overige aandachtspunten:

- Planning > omvang doorlooptijd/bouwtijd.
- Overlast omgeving, impact op de binnenstad > geluid, bouwverkeer, inkomstenderving ondernemers, functioneren binnenstad tijdens bouwfase 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.

De 3 varianten van de stedenbouwkundige visie van CB5, zijn beoordeeld op bovengenoemde aspecten. De resultaten daarvan zijn in beschrijvende zin hieronder opgenomen.

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



Hoofdaspect	Element	Beoordeling
Toekomstbestendige functiemix	Markttechnisch kansrijk	• Wonen: totaal 278, 252 meer woningen dan in de huidige situatie, aanzienlijke bijdrage aan (toekomstige) woonopgave in Weert. • Werken: bedrijfsverzamelgebouw 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 bedrijfsverzamelgebouw 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. Fasering in nieuwbouw behoeft nader onderzoek.
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 vrijwel volledig ondergronds te brengen is het hele gebied toegankelijk.
	Verbinden van bestaande structuren	• Visie voorziet in verbinding van bestaande structuren. • Suggestie wordt gedaan om aanvullend 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 met 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. • Ruimte voor groen binnen de bouwblokken en in straatprofielen en op pleintjes. • Op gebouwniveau wordt voorzien in ruimte voor groen (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 omvang en bouwkosten parkeergarage.
Financieel	Totale investeringskosten	• Extreem hoog.
	Kosten binnen de grex	• Fors negatief saldo.
	Dekkingsmogelijkheden grex	• Vrijwel volledige bestemmingsreserve noodzakelijk.
	Exploitatiekosten/jaarlasten	• Extreem hoog.
	Dekkingsmogelijkheden exploitatiekosten	• Verhoging parkeertarieven binnenstad maximaal tot kostendekkende exploitatie parkeergarage. • Verhoging OZB-tarieven. • Subsidies.
Participatie	Voorkeursvariant	• Stakeholders hebben zich tijdens bijeenkomsten niet uitgesproken over voorkeur.
Overig/ aandachtspunten	Planning (doorlooptijd/bouwtijd)	• Nieuwbouw vergt lange doorlooptijd onder andere door planologische procedures. • Sloop en daarna realisatie nieuwbouw zal enkele jaren in beslag nemen.
	Overlast omgeving, impact op de binnenstad	• Overlast directe omgeving tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden gedurende enkele jaren. • Functioneren binnenstad door tijdelijk vervallen parkeerplaatsen is groot aandachtspunt.
	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 (bibliotheek, woningen - incl. Rabobank -, zorg-
welzijnsvoorzieningen 1e lijns, divers)**



Variant A

Beekstraalwiler
Stedenbouwkundige
visie CB2

Hoofdaspect	Element	Beoordeling
Toekomstbestendige functiemix	Markttechnisch kansrijk	• Wonen: totaal 318, 292 meer woningen dan in de huidige situatie, aanzienlijke bijdrage aan (toekomstige) woonopgave in Weert. • Werken: bedrijfsverzamelgebouw 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 bedrijfsverzamelgebouw 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. Fasering in nieuwbouw behoeft nader onderzoek.
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 vrijwel volledig ondergronds te brengen is het hele gebied toegankelijk.
	Verbinden van bestaande structuren	• Visie voorziet in verbinding van bestaande structuren. • Suggestie wordt gedaan om aanvullend 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 met 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. • Ruimte voor groen binnen de bouwblokken en in straatprofielen en op pleintjes. • 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 omvang en bouwkosten parkeergarage.
Financieel	Totale investeringskosten	• Hoog.
	Kosten binnen de grex	• Gemiddeld.
	Dekkingsmogelijkheden grex	• Belangrijk deel van bestemmingsreserve noodzakelijk.
	Exploitatiekosten/jaarlasten	• Hoog.
	Dekkingsmogelijkheden exploitatiekosten	• Verhoging parkeertarieven binnenstad maximaal tot kostendekkende exploitatie parkeergarage. • Verhoging OZB-tarieven. • Subsidies
Participatie	Voorkeursvariant	• Stakeholders hebben zich tijdens bijeenkomsten niet uitgesproken over voorkeur.
Overig/ aandachtspunten	Planning (doorlooptijd/bouwtijd)	• Nieuwbouw vergt een lange doorlooptijd onder andere door planologische procedures. • Realisatie nieuwbouw zal enkele jaren in beslag nemen.
	Overlast omgeving, impact binnenstad	• Overlast directe omgeving tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden gedurende enkele jaren. • Functioneren binnenstad door tijdelijk vervallen parkeerplaatsen is groot aandachtspunt.
	Risicobeheersing	• Risico's zijn groot maar te handelen, mits dit voortdurend de aandacht krijgt.
	Gevolgen/impact bewoners	• Groot, (tijdelijke) huisvesting elders noodzakelijk.

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



Variant B

Beleidsambtenaar
Stedenbouwkundige
vrij CBS 19

Hoofdaspect	Element	Beoordeling
Toekomstbestendige functiemix	Markttechnisch kansrijk	• Wonen: totaal 339, 313 meer woningen dan in de huidige situatie, aanzienlijke bijdrage aan (toekomstige) woonopgave in Weert. • Werken: bedrijfsverzamelgebouw 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 bedrijfsverzamelgebouw 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. Fasering in nieuwbouw behoeft nader onderzoek.
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 vrijwel volledig ondergronds te brengen is het hele gebied toegankelijk.
	Verbinden van bestaande structuren	• Visie voorziet in verbinding van bestaande structuren. • Suggestie wordt gedaan om aanvullend 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 met huidige Markt en Kasteelpark.

		• Poppodium gelegen aan kleine binnenplaats 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. • Ruimte voor groen binnen de bouwblokken en in straatprofielen en op pleintjes. • 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 omvang en bouwkosten parkeergarage.
Financieel	Totale investeringskosten	• Hoog.
	Kosten binnen de grex	• Gemiddeld.
	Dekkingsmogelijkheden grex	• Belangrijk deel van bestemmingsreserve noodzakelijk.
	Exploitatiekosten/jaarlasten	• Hoog.
	Dekkingsmogelijkheden exploitatiekosten	• Verhoging parkeertarieven binnenstad maximaal tot kostendekkende exploitatie parkeergarage. • Verhoging OZB-tarieven. • Subsidies
Participatie	Voorkeursvariant	• Stakeholders hebben zich tijdens bijeenkomst niet uitgesproken over voorkeur.
Overig/ aandachtspunten	Planning (doorlooptijd/bouwtijd)	• Nieuwbouw vergt een lange doorlooptijd onder andere door planologische procedures. • Realisatie nieuwbouw zal enkele jaren in beslag nemen.
	Overlast omgeving, impact binnenstad	• Overlast directe omgeving tijdens sloop- en bouwwerkzaamheden gedurende enkele jaren. • Functioneren binnenstad door tijdelijk vervallen parkeerplaatsen is groot aandachtspunt.
	Risicobeheersing	• Risico's zijn te overzien en te handelen, mits dit voortdurend de aandacht krijgt.
	Gevolgen/impact bewoners	• Groot, (tijdelijke) huisvesting elders noodzakelijk.

13. Beoordelingsmatrix varianten

Hoofdaspect	Element	Hoofdvariant	Variant A	Variant B
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			
Financieel	Totale investeringskosten			
	Kosten binnen de grex			
	Dekkingsmogelijkheden grex			
	Exploitatiekosten/jaarlasten			
	Dekkingsmogelijkheden exploitatielasten			
Participatie	Voorkeursvariant			
Overige aandachtspunten	Planning (doorlooptijd, bouwtijd)			
	Overlast omgeving, impact binnenstad			
	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. Alle 3 de varianten

scoren op deze aspecten redelijk gelijkwaardig. De Hoofdvariant onderscheidt zich op het onderdeel functiemix van de overige varianten en scoort daarom als beste. De Hoofdvariant biedt de grootste mix aan functies en voegt de meeste levendigheid toe aan de binnenstad. Met deze variant wordt tegemoet gekomen aan de noodzaak om de strategische voorzieningen theater en bibliotheek te realiseren in de omvang passende bij de beoogde groei van het inwoneraantal van Weert. Variant B scoort het slechtste.

Er is 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.

Versterking binnenstad

Woningen dragen bij aan versterking van de binnenstad. In alle varianten wordt een groot aantal levensloop bestendige woningen gerealiseerd. Voorzieningen zoals 1^e lijn zorgvoorzieningen, recreatievoorzieningen voor ouderen, dienstverlening en horeca zijn geprojecteerd aan de zijde van de Beekstraat. Dit sluit aan bij de gewenste compacte binnenstad.

Aandacht voor cultuurhistorische context en beleving van de stad op ooghoogte

De visie gaat uit van een volledig verdiepte parkeergarage en sluit daarmee aan op het straatniveau.

Bijdrage aan duurzaamheidsaspecten zoals klimaat, biodiversiteit, water en groen

In de visie is aandacht voor vergroening waarbij ook het dakenlandschap en de (semi) openbare ruimte zo wordt ingezet om deze vergroening te bereiken.

Aansluiting op bestaande morfologie

Korrelopbouw en schaalniveau van de visie sluit aan bij de bestaande binnenstad. Door slechts één van de cultuuronderdelen te situeren aan de Beekstraat is de impact van dit gebouw op de Beekstraat beperkt. Daarnaast, door het hoogtepunt aan de achterzijde van het politiebureau te positioneren wordt de impact op het omliggende plangebied beperkt.

Beoordeling aan de hand van financiële aspecten

De keuze voor één van de varianten wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kosten. Voor alle varianten is een financiële doorrekening gemaakt. Met alle varianten zijn hoge kosten gemoeid. Zelfs bij de goedkoopste Variant B, moet ruim € 60 miljoen 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 de andere.

Het verschil tussen de varianten in kosten c.q. tekorten is vooral zichtbaar op de onderdelen parkeren, theater en bibliotheek. Dit heeft ook zijn weerslag op de kosten binnen de grex en met name op het programmaonderdeel wonen. Wonen is de enige functie die opbrengsten genereert. Als gekozen wordt voor de bouw van een theater en/of bibliotheek, kunnen er minder woningen gerealiseerd worden. Naast de hoge investeringen die nodig zijn voor de realisatie van theater en bibliotheek, is er daarom sprake van minder opbrengsten. Daarnaast moeten de vrijkomende panden waarin nu het theater en de bibliotheek gehuisvest zijn, getransformeerd worden om hier andere functies te kunnen huisvesten. Dat kan niet kostendekkend plaatsvinden. Per saldo is met de realisatie van een nieuw theater en een nieuwe bibliotheek dus meer geld gemoeid dan sec de investeringen voor deze nieuwe voorzieningen.

Indien niet gekozen wordt voor nieuwbouw van een theater en bibliotheek in het Beekstraatkwartier, zullen op termijn aanzienlijke investeringen nodig zijn voor renovatie en

verduurzaming om deze functies op de huidige locatie in de huidige omvang te kunnen handhaven.

Verder is er sprake van een groot tekort op het onderdeel parkeren, vooral bij de Hoofdvariant. Dit komt doordat er veel parkeerplaatsen nodig zijn voor het theater die slecht renderen. Met de huidige parkeertarieven is er sprake van een onrendabele top van ca. € 55.000 tot € 64.000 per parkeerplaats. In totaal gaat het over een tekort van € 39 tot 57 miljoen, afhankelijk van de variant.

Om de keuze uit de voorliggende varianten beter te kunnen maken is onderstaand overzicht gemaakt. Het theater en de bibliotheek zijn dure onderdelen van het project. Voor deze onderdelen zijn een aantal keuzemogelijkheden beschouwd met de daarbij behorende effecten op de totale jaarlasten van die keuzes:

1. Niet kiezen voor een nieuw theater en nieuwe bibliotheek, huidige panden renoveren/optoppen > deze kosten horen bij de keuze voor **Variant B**.
2. Nieuwe bibliotheek in Beekstraatkwartier, huidige theater renoveren > idem **Variant A**.
3. Nieuw theater en nieuwe bibliotheek in Beekstraatkwartier > idem **Hoofdvariant**.

Keuzemogelijkheden theater en bieb en financiële gevolgen. 16-okt-25 exclusief subsidie last					
1.Variant B	Geen nieuw theater, geen nieuwe bibliotheek	Investering	Exploitatielasten	Subsidie	Jaarlast incl. huidige subsidie
	renovatie en verduurzaming theater	€ 21.400.000	€ 1.897.083	PM	
	renovatie, verduurzaming en optopping bibliotheek	€ 11.700.000	€ 1.086.829	PM	
	Totaal jaarlast		€ 2.983.912		€ 2.983.912
	Totaal investering	€ 33.100.000			
	339 woningen in Beekstraatkwartier (effect grex)	€ 2.440.000			
2.Variant A	Nieuwe bibliotheek, geen nieuw theater				
	bibliotheek in Beekstraatkwartier	€ 17.610.000	€ 1.389.888	PM	
	renovatie en verduurzaming theater	€ 21.400.000	€ 1.897.083	PM	
	onrendabele top transformatie huidige bibliotheek	€ -	€ -	€ -	
	Totaal jaarlast		€ 3.286.971	€ -	€ 3.286.971
	Totaal investering	€ 39.010.000			
	318 woningen in Beekstraatkwartier (effect grex)	€ 1.600.000			
3.Hoofdvariant	Nieuwe bibliotheek en nieuw theater (cultuurgebouw)				
	bibliotheek in Beekstraatkwartier	€ 11.500.000	€ 907.581	PM	
	theater in Beekstraatkwartier	€ 30.800.000	€ 2.353.983	PM	
	onrendabele top parkeren Beekstraatkwartier tgv theater	€ 18.000.000	€ 700.000	€ -	
	onrendabele top transformatie huidige bibliotheek	€ -	€ -	€ -	
	onrendabele top transformatie huidige theater	€ 3.000.000	€ 180.000	€ -	
	Totaal jaarlast		€ 4.141.564	€ -	€ 4.141.564
	Totaal investering	€ 63.300.000			
	278 woningen in Beekstraatkwartier (effect grex)	€ -			
	Huidige jaarlast bibliotheek excl. subsidie		€ 434.681	€ -	
	Huidige jaarlast theater excl. subsidie		€ 169.724	€ -	
	Totaal		€ 604.405	€ -	€ 604.405
	Renovatie Munttheater noodzakelijk in 2031 (indicatie)				
	Renovatie Biblocenter noodzakelijk in 2029 (indicatie)				

Tabel 12.1

De beschikbaarheid van middelen om de tekorten te dekken is bij alle varianten een knelpunt. Bij de ene variant meer dan bij andere. Daarnaast speelt de vraag of, en zo ja in welke omvang, het gewenst is om de binnen de gemeente beschikbare middelen in te zetten voor het Beekstraatkwartier.

Voor alle varianten is daarom bekeken of er mogelijkheden zijn om kosten te reduceren. Deze mogelijkheden zijn beschreven in **hoofdstuk 14**.

14. Mogelijke kostenreducties

Financieel overzicht (samenvatting)

Definitief verdiepingsonderzoek		Benodigde investeringen saldo NCW Grex en buiten de Grex 1-1-2025									
4-okt-25											
	Binnen de GREX Woonprogramma en niet woonprogramma (commercieel en maatschappelijk)	Parkeergarage	Bibliocenter	Muntheater	Poppodium	Museumdepot	Openbaar toilet	Fietsenstalling	Exploitatiekosten excl. subsidies	Totaalkosten binnen en buiten de GREX	
Hoofdvariant	€ 24.600.000	€ 57.400.000	€ 11.500.000	€ 30.800.000	€ -	€ -	€ 40.000	€ 520.000	€ 6.427.609	€ 124.860.000	
Variant A	€ 19.500.000	€ 39.100.000	€ 17.610.000	€ -	€ -	€ -	€ 40.000	€ 520.000	€ 3.876.410	€ 76.770.000	
Variant B	€ 16.300.000	€ 39.200.000	€ -	€ -	€ 4.620.000	€ 3.510.000	€ 40.000	€ 520.000	€ 3.526.930	€ 64.190.000	

Tabel 14.1

Aspecten die leiden tot een reductie van tekorten.

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk is aangegeven, zijn de aspecten waarmee kosten zijn gemoeid, breed aangevlogen. Er wordt nu, in tegenstelling tot het concept verdiepingsonderzoek, rekening gehouden met de realisatie van een tijdelijke parkeervoorziening. Maar niet met de herinrichting van de Kasteelsingel. Alle overige aspecten die redelijkerwijs een relatie hebben met het project, zijn meegenomen. Met alle varianten zijn grote tekorten gemoeid. Waarvan de gemeente Weert de kosten mogelijk niet kan dragen. Zie daarvoor tevens **hoofdstuk 11 "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. Een vraag voor een bijdrage vanuit de regeling Woningbouw op Korte Termijn (Wokt) is inmiddels gedaan en misschien biedt de regeling Woningbouwimpuls (WBI) nog mogelijkheden.

Hoofdvariant, Variant A en Variant B

Parkeertarieven in de gehele binnenstad verhogen.

Door verhoging van de parkeertarieven kan een parkeergarage kostendekkend worden gerealiseerd, of in ieder geval met een minder negatief resultaat. Wanneer verhoging van parkeertarieven niet leidt tot volledige dekking van kosten kan het aantal parkeerplaatsen worden ingeperkt.

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

Geen nieuw museumdepot realiseren maar opslagruimte huren in het Limburgs depot in Sittard-Geleen.

Museumdepot draagt niet bij aan levendigheid.

Nader onderzoek hoe vrijkomende panden (theater en bibliocenter) zo gunstig mogelijk (bij voorkeur met opbrengst bijvoorbeeld tegen boekwaarde, in ieder geval zonder kosten) 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. Woningaantallen kunnen verder worden verhoogd door verhoging van de woonblokken.

Het doorvoeren van enkele van deze keuzes leidt tot het volgende resultaat.

Beekstraatkwartier			
Kostenreducerende maatregelen			
29-okt-25			
	Hoofdvariant	Variant A	Variant B
Totaalkosten binnen en buiten de grex	€ 124.860.000	€ 76.770.000	€ 64.190.000
binnen de grex	€ 24.600.000	€ 19.500.000	€ 16.300.000
buiten de grex	€ 100.260.000	€ 57.270.000	€ 47.890.000
Verhogen parkeertarieven, kostendekkend	€ 57.400.000	€ 39.100.000	€ 39.200.000
Minder parkeerplaatsen realiseren, lagere parkeernorm	PM	PM	PM
Woontoren Rabobank door derden	€ 4.670.000	€ 4.670.000	€ 4.670.000
Geen nieuwe museumopslag	€ -	€ -	€ 3.510.000
Vrijkomende panden tegen boekwaarde vermarkten	€ 3.690.000	€ 150.000	€ -
Subsidies en stimuleringsregelingen	PM	PM	PM
Resteert binnen en buiten de grex	€ 59.100.000	€ 32.850.000	€ 16.810.000
binnen de grex	€ 16.240.000	€ 14.680.000	€ 11.630.000
buiten de grex	€ 42.860.000	€ 18.170.000	€ 5.180.000

Tabel 14.2

15. Conclusies en advies

Met het definitieve verdiepingsonderzoek zijn 3 programmavarianten in combinaties van verschillende functies onderzocht. Bij alle varianten is getracht om voldoende diversiteit aan te brengen waarmee de gewenste functiemix wordt gegarandeerd. In het gehanteerde programma is ten opzichte van het concept verdiepingsonderzoek de gewenste omvang van de onderdelen cultuurgebouw (theater en bibliotheek in een gebouw), solitaire bibliotheek en parkeren, op basis van uitgevoerd onderzoek, geconcretiseerd. Daarmee is een definitief programma ontstaan.

Maar het is nog steeds mogelijk om binnen de varianten andere keuzes te maken. De verschillende functies binnen de varianten zijn immers ook afzonderlijk financieel doorgerekend.

De keuze die nu voorligt gaat over de invulling van het Beekstraatkwartier bij sloop- en nieuwbouw. Dus een keuze voor de Hoofdvariant, Variant A of Variant B.

- [Definitief programma](#)
- [Stedenbouwkundige visie](#)

Definitief programma

Met het voorliggende definitieve programma voor 3 varianten is het mogelijk om verschillende combinaties van functies tegen elkaar af te wegen. Bij alle varianten is getracht om voldoende diversiteit aan te brengen waarmee de gewenste functiemix wordt gegarandeerd. Met het definitieve programma ligt er een goede basis voor het definitief kunnen vergelijken van deze varianten en te beoordelen op meerdere aspecten.

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 slechts zeer beperkt in het gebied plaatsvindt. Dit wordt ondergronds gefaciliteerd. Binnen de visie zijn mogelijkheden om grote aantallen woningen te realiseren.

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.

Financiële randvoorwaarden

De onderzochte varianten kennen alle forse financiële tekorten, zowel binnen als buiten de grondexploitatie. Variant B toont daarbij het meest gunstige financiële beeld. Onder voorbehoud van verdere optimalisatie en dekking is deze variant op dit moment financieel het meest kansrijk.

De gemeenteraad heeft bij de jaarrekening 2023 een bestemmingsreserve van € 10 miljoen ingesteld voor majeure projecten. Ook over het boekjaar 2024 is een positief rekeningresultaat gerealiseerd. De reserve is aangevuld en bedraagt momenteel € 22,5 miljoen. Daarmee ontstaat mogelijk al in 2025 de situatie waarin het tekort op de grondexploitatie kan worden gedekt. De reserve is echter ook bedoeld voor andere (woningbouw)projecten.

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. Deze lasten zijn expliciet afgezet tegen het scenario van

behoud, verduurzaming en toekomstbestendig maken van de bestaande voorzieningen (zoals het huidige Munttheater en de bibliotheek). Zo is een integrale afweging mogelijk tussen renovatie en nieuwbouw, zowel financieel als maatschappelijk.

Los van de beoordeling op financiële aspecten komt de Hoofdvariant als beste uit de SWOT-analyse. Dit komt vooral door de functiemix die daar bereikt wordt. Als ook de financiële aspecten worden meegenomen moet de conclusie worden getrokken dat met de Hoofdvariant hoge kosten gemoeid zijn. Kosten die vooral veroorzaakt worden door het onderdeel theater. Het gaat dan niet alleen over de kosten van realisatie van een nieuw theater en de daarbij behorende exploitatielasten, maar ook over de kosten die gemoeid zijn met transformatie van het huidige theater en de kosten van een extra grote en slecht renderende parkeervoorziening in het Beekstraatkwartier. Daarnaast kan op de beoogde plek van het theater in het Beekstraatkwartier geen woningbouw plaatsvinden, een functie die opbrengsten genereert. In mindere mate geldt dit overigens ook voor de bibliotheek.

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 verdiepingsonderzoek blijkt dat de tekorten van de onderzochte varianten van sloop en nieuwbouw aanzienlijk zijn, waarbij er tussen de varianten sprake is van aanzienlijke verschillen. 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 biblicenter 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 van € 10 miljoen zoals opgenomen in de jaarrekening 2023 en de aanvullende € 12,5 miljoen bij jaarrekening 2024 is het signaal afgegeven dat de gemeente bereid is te investeren in versterking van de binnenstad. De reserve wordt ingezet voor grotere projecten in de gemeente Weert die van belang zijn om de functie als centrumgemeente te vervullen. 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 dat 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 de Hoofdvariant met de daarbij behorende stedenbouwkundige visie van CB5 en deze in de komende projectfase nog verder uit te werken tot een stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan. Op basis daarvan kan een Omgevingsplan worden opgesteld waarmee de gewenste invulling van het gebied ook planologisch wordt verankerd.

De Hoofdvariant biedt de grootste mix aan functies en voegt naar verwachting de meeste levendigheid toe aan de binnenstad. Met deze variant wordt tegemoet gekomen aan de noodzaak om de strategische voorzieningen theater en bibliotheek te realiseren in de omvang passende bij de beoogde groei van het inwoneraantal van Weert.

De conclusie van het onderzoek 'Verkenning strategische voorzieningen Weert' is dat het wenselijk is om in Weert een nieuw theater te bouwen met een grote zaal bestaande uit ca. 700 stoelen en een kleine zaal met ca. 200 stoelen. Met aanvullende voorzieningen zoals ondersteunende horeca, oefenruimtes, kantoorruimtes etc. In combinatie met de bibliotheek inclusief erfgoedcluster. Indien beide voorzieningen worden ondergebracht in één cultuurgebouw is er dubbelgebruik van een aantal ruimtes mogelijk. Dat levert per saldo een forse besparing op aan m² BVO (Bruto Vloer Oppervlak) en dus aan investeringskosten ten opzichte van solitaire nieuwbouw van deze voorzieningen. Maar ook levert dit organisatorische voordelen hetgeen resulteert in lagere gebruikers- en exploitatielasten.

De conclusie van het onderzoek is dat een nieuw cultuurcluster in de binnenstad de grootste meerwaarde heeft. Dit versterkt de maatschappelijke functie van cultuur, vergroot de zichtbaarheid en bereikbaarheid en genereert economische spin-off. De realisatie vraagt om een gezamenlijke visie van betrokken instellingen, bestuurlijke samenwerking en centrale coördinatie.

Het gebouw van het huidige Bibliocenter is te klein om invulling te geven aan het groeiend aantal wettelijke taken die een bibliotheek heeft. Nu al kampt de organisatie met een groot ruimtegebrek waardoor zeker in de toekomst niet kan worden voldaan aan de zorgplicht die de bibliotheek heeft. Ook optoppen levert niet de benodigde oppervlakte. Sowieso is het pand omstreeks 2030 toe aan een ingrijpende renovatie en verduurzaming waarmee een forse investering is gemoeid. De verbinding van het huidige Bibliocenter met de rest van de binnenstad is vanwege de ligging beperkt. Een bibliotheek draagt bij aan de sociale en fysieke veiligheid van de binnenstad. Maar ook aan kennisontwikkeling, de huidige locatie is te klein om daaraan optimaal te kunnen bijdragen. In de combinatie met een theater wordt door kruisbestuiving/wisselwerking en afstemming op educatieniveau bijgedragen aan onderwijsvernieuwing. Een bibliotheek is een plek voor jong en oud, waar mensen samenkomen en elkaar kunnen ontmoeten. Dit draagt bij aan de mentale gezondheid van mensen en aan een vitale binnenstad. Maar ook aan verhoging van de brede welvaart. Het huidige pand van het Bibliocenter is geschikt te maken voor het huisvesten van andere functies.

Voor een belangrijk deel gelden bovengenoemde aspecten ook voor een theater, in dit geval als onderdeel van een cultuurgebouw. Een aantal van bovengenoemde positieve effecten worden daarmee versterkt. De culturele sector wordt in de Omgevingsvisie en in het Omgevingsprogramma Binnenstad als belangrijke bondgenoot gezien binnen de zogenaamde 'gouden cirkel' (gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren, maatschappelijke en culturele instellingen, bewoners). Samenwerking levert maatschappelijke en economische meerwaarde voor de binnenstad en daarbuiten. Een cultuurgebouw versterkt de economische waarde en potentie van de binnenstad en daarmee ook het vestigingsklimaat (optiewaarde). De aanwezigheid van een theater met meerdere publieksruimtes, zorgt voor bezoekers in de avonden en dus voor avondeconomie. Dat geldt niet alleen voor de theaterzalen maar ook voor de zakelijke congresfunctie waarvoor de ruimtes kunnen worden ingezet. Daarnaast draagt een cultuurgebouw bij aan de gewenste binding van jongeren aan de binnenstad. Een nieuw te realiseren cultuurgebouw voegt veel ruimtelijke kwaliteit toe aan het Beekstraatkwartier en zorgt voor uitstraling van het gebied. De gewenste functiemix ontbreekt

als er geen bibliotheek of cultuurgebouw in het gebied gerealiseerd wordt. Vooral de functie wonen resteert dan, waardoor de gewenste binnenstedelijke levendigheid in dit gebied verloren gaat.

Ook de verbinding van het huidige theater met de rest van de binnenstad is beperkt vanwege de ligging. Niet kiezen voor een cultuurhuis nu, betekent mogelijk dat de vraag over een nieuwe bibliotheek en theater zich binnen 5 jaar weer aandient. De kans voor een plek in het Beekstraatkwartier is dan voorbij. Daarnaast betekent niet kiezen voor een nieuw theater nu, ook fors investeren: het huidige theater is omstreeks 2030 toe aan renovatie en verduurzaming. De kosten hiervan zijn geraamd op meer dan € 21 miljoen. Met een risico op investeren in een uitsterfconstructie en op termijn geen theater meer in Weert. Het verdienmodel van het huidige theater met 440 stoelen staat onder druk. In de toekomst zal het door het kleine aantal stoelen steeds moeilijker worden om een A-programmering naar Weert te halen. Dit betekent een verschraling van het aanbod. Inwoners zijn voor een groot aantal voorstellingen op de theaters in Eindhoven en Roermond aangewezen. Daarnaast zijn er weinig betaalbare mogelijkheden voor verenigingen, met als gevolg dat de subsidie last jaarlijks zal toenemen. Ook voor de centrumfunctie van Weert is het essentieel om een cultuurgebouw te hebben. Opgemerkt moet worden dat het huidige pand van het Munttheater niet eenvoudig transformeerbaar is naar andere functies. Het pand moet daarvoor grotendeels gesloopt en herbouwd worden. Daarmee zijn hoge kosten gemoeid en bestaat het risico op tussentijdse kostenverhogingen.

In onderstaand overzicht zijn de berekende kosten weergegeven per variant, zowel wat betreft investering als de jaarlast. Daarbij zijn ook de kosten weergegeven die niet direct thuishoren in het project Beekstraatkwartier, maar die wel van belang zijn bij het maken van een keuze uit de varianten. Bijvoorbeeld de noodzakelijke renovatie en verduurzaming van het huidige theater als niet gekozen wordt voor nieuwbouw.

Totaaloverzicht financiële gevolgen keuzes Beekstraatkwartier						
3-nov-25						
Bedragen in Netto Contante Waarden 1-1-2025						
Exploitatielasten exclusief subsidies						
	Hoofdvariant		Variant A		Variant B	
	Tekort op investering	Exploitatielasten	Tekort op investering	Exploitatielasten	Tekort op investering	Exploitatielasten
Binnen de GREX						
boekwaardes, sloop, bouw- en woonrijp maken, woonprogramma, commercieel en maatschappelijk						
Totaal binnen GREX	€ 24.600.000		€ 19.500.000		€ 16.300.000	
Buiten de GREX						
Parkeergarage	€ 57.400.000	€ 3.116.043	€ 39.100.000	€ 2.436.522	€ 39.200.000	€ 2.541.151
Cultuurgebouw (theater en bibliotheek)	€ 42.300.000	€ 3.261.566	€ -	€ -	€ -	€ -
Bibliotheek	€ -	€ -	€ 17.610.000	€ 1.389.888	€ -	€ -
Poppodium	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.620.000	€ 366.763
Museumdepot	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.510.000	€ 277.801
Openbaar toilet	€ 40.000	€ 3.300	€ 40.000	€ 3.300	€ 40.000	€ 3.300
Fietsenstalling	€ 520.000	€ 43.000	€ 520.000	€ 43.000	€ 520.000	€ 43.000
Optopping en renovatie huidige bibliotheek	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 11.700.000	€ 1.086.829
Renovatie huidige theater	€ -	€ -	€ 21.400.000	€ 1.897.083	€ 21.400.000	€ 1.897.083
Huur ruimte museumdepot in Sittard-Geleen	€ -	€ 175.800	€ -	€ 175.800	€ -	€ -
Totaal buiten GREX	€ 100.260.000	€ 6.599.709	€ 78.670.000	€ 5.945.593	€ 80.990.000	€ 6.215.927
Totaal binnen en buiten GREX	€ 124.860.000		€ 98.170.000		€ 97.290.000	

Met de Hoofdvariant zijn de hoogste kosten gemoeid. Direct, in verband met realisatie van een nieuw theater, maar ook indirect, door de hoge onrendabele top op de voor het theater benodigde parkeervoorzieningen en de onrendabele top op transformatie naar een andere functie van het huidige theater. Met daarbij een risico op kostenverhogingen bijvoorbeeld door stijgende bouwkosten. De dekking van deze kosten is een risico. Vooral gelet op de

investeringen die gemeentebreed de komende jaren nog nodig en wenselijk zijn. In verband met de financiële haalbaarheid is variant A denkbaar.

Het terugdringen van het tekort is mogelijk door de parkeertarieven te verhogen. Daarnaast moet in de afweging worden meegenomen dat ook ingeval er niet wordt gekozen voor de Hoofdvariant er over enkele jaren een forse investering nodig is voor renovatie en verduurzaming van het huidige theater.

Variant B biedt een mix aan functies waarbij het twijfelachtig is of deze functiemix de gewenste levendigheid brengt. Een boutique hotel en serviceappartementen gaan dit niet brengen. Er zijn alom twijfels uitgesproken over de wenselijkheid en de noodzaak om een poppodium naar de binnenstad te brengen. Het huidige poppodium functioneert immers goed op de huidige locatie en is pas 2047 toe aan renovatie. Daarnaast biedt de keuze van variant A of B geen toekomstbestendige oplossing voor het theater. Met verduurzaming/renovatie op de huidige locatie of nieuwbouw op een andere locatie zijn ook hoge kosten gemoeid.

Alles overwegende wordt geadviseerd om te kiezen voor de Hoofdvariant. Met deze variant wordt de gewenste functiemix het beste bereikt. Een theater zorgt vooral in de avonduren voor meer levendigheid in het gebied dan bij de andere varianten en komt tegemoet aan de wens c.q. noodzaak om een theater te realiseren passend bij de groei van Weert. Met deze variant zijn hoge kosten gemoeid. Kan de gemeente deze kosten dragen samen met alle andere investeringen die in de gemeente nog moeten worden gedaan? De tekorten binnen de grex kunnen voor een belangrijk deel worden gedekt uit de Bestemmingsreserve. Voor de dekking van de kosten buiten de grex zijn diverse mogelijkheden beschikbaar: onder andere verhogen parkeertarieven, inzetten Bestemmingsreserve en/of Algemene reserve en verhogen van de OZB.

16. Vervolg/hoe verder?

Besluit gemeenteraad december 2025

De afgelopen jaren is gebruikt om de haalbaarheid van de herontwikkeling van het Beekstraatkwartier te onderzoeken. Dit traject is nu ten einde gekomen. Mogelijkheden en consequenties van renovatie van bestaande gebouwen in het projectgebied en sloop nieuwbouw zijn uitvoerig onder de loep genomen. Er ligt voldoende informatie om een keuze te maken uit de varianten van sloop en nieuwbouw zoals beschreven in deze rapportage. Op basis van de keuze die de raad maakt kan het ontwikkelproces worden vervolgd. Daarmee start te ontwerpfase.

Het is van belang om zorg te dragen dat de voor de ontwikkeling benodigde planologie tijdig wordt geregeld in een omgevingsplan, onder andere om het gevestigde voorkeursrecht te kunnen bestendigen. Daarvoor wordt eerst de stedenbouwkundige visie van de gekozen variant uitgewerkt tot een stedenbouwkundig plan. Ook wordt een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Parallel daaraan worden alle onderzoeken uitgevoerd die benodigd zijn voor het omgevingsplan en wordt het omgevingsplan opgesteld.

Ook 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? Een uitvoeringsfaseringsplan waarbij ook wordt gekeken naar bereikbaarheid van woningen, winkels, voorzieningen en de beschikbaarheid van parkeervoorzieningen in de bouwfase. De stad moet ook tijdens de bouwfase blijven functioneren.

Daarna volgt de fase waarin marktpartijen gecontracteerd worden. 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 daarmee de haalbaarheid van het plan te vergroten.

Ook participatie krijgt een vervolg, in alle fasen van het project. Er worden overleggen georganiseerd met 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:

Besluit december 2025:

- Keuze voor één van de varianten binnen de in juni 2025 gekozen concept stedenbouwkundige visie.
- Definitief programma voor de gekozen variant.
- Financiële doorrekening.

Ontwerpfase:

- Stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan (beslisdocument) medio 2026.
- Vaststellen omgevingsplan en regels kostenverhaal uiterlijk juni 2027 (beslisdocument).
- Realisatieovereenkomsten (beslisdocument).
- Uitgewerkte bouwplannen (beslisdocument).

Na het besluit van december 2025 worden de volgende activiteiten uitgevoerd:

- Opstellen van functionele en ruimtelijke programma's van eisen van (afhankelijk van gekozen variant) in overleg met toekomstige gebruikers en ontwikkelende partijen:
 - Theater
 - Bibliotheek
 - Parkeergarage
 - Museumdepot
 - Woningen
 - Zorgvoorzieningen
 - Etc.
- Opstellen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan.
- Uitvoeren onderzoeken in het kader van het op te stellen omgevingsplan.
- Opstellen omgevingsplan met als onderdeel de regels kostenverhaal.
- Inventariseren/bewaken van subsidieregelingen.
- Het opstellen van een uitvoeringsfaseringsplan c.q. mitigatieplan waarbij rekening wordt gehouden met de door de raad vastgestelde motie over bereikbaarheid en parkeervoorzieningen.
- Het voeren van overleg met (woning)eigenaren van panden in het Beekstraatkwartier.
- Het opvolgen van participatie middels het instellen van overleggen met stakeholders en het organiseren van inloopbijeenkomsten/informatiebijeenkomsten. Maar ook door het actueel houden van de website.

Projectorganisatie volgende projectfasen

De studiefase van het project wordt met het raadsbesluit van december 2025 voor een belangrijk deel beëindigd. Voor de komende projectfasen is meer personele capaciteit nodig en zijn aanvullend ook andere disciplines noodzakelijk. Daar waar tot nog is gewerkt met een stuurgroep, projectteam, kernteam en incidenteel met werkgroepen, is nu een andere projectorganisatie benodigd. Het Beekstraatkwartier is een groot project waaronder een aantal deelprojecten hangt. Dit alles vraagt om een gedegen projectorganisatie waarvoor capaciteit beschikbaar moet worden gesteld. Het hebben van een stuurgroep is ook in komende projectfasen van groot belang. De samenstelling van projectteam en kernteam dient te worden afgestemd op de werkzaamheden die komen gaan. Voor de uitwerking c.q. detaillering van de gekozen variant zijn disciplines en vaardigheden benodigd die tot nog toe niet zijn ingezet. Daarnaast is voor ieder hoofdonderdeel, zoals bibliotheek, theater, wonen, parkeren etc., een deelprojectleider benodigd die met een team verantwoordelijk is voor het desbetreffende onderdeel. De deelprojectleiders worden aangestuurd door de projectmanager die op zijn beurt verantwoordelijk is voor het totale project. Daarnaast dient de functie van project-control te worden belegd binnen de projectorganisatie, zodat sturing op geld en tijd de nodige aandacht krijgt. De projectorganisatie zal de komende tijd verder worden uitgewerkt. Het gaat dan over de periode tot vaststelling van het omgevingsplan, gepland in juni 2027. Voor deze periode wordt ook een investeringskrediet aangevraagd bij de raad. Voor de fase na vaststelling van het omgevingsplan wordt opnieuw gekeken naar de dan benodigde projectorganisatie.

17. 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							
Vorbereidingsfase							
uitwerken bouwplannen							
aanvraag vergunningen							
Realisatiefase							
sloop bestaande panden							
bouwrijp maken							
realisatie panden							
woonrijp maken							

18. Bijlagen

1. Verkenning strategische voorzieningen Weert d.d. 11 september 2025
2. Onderzoek parkeren d.d. 20 oktober 2025
3. Bijgestelde stedenbouwkundige visie d.d. 23 september 2025
4. Naar een nieuw en professioneel Museaal Depot d.d. 19 augustus 2025
5. Constructief onderzoek optopping Bibliocenter d.d. 12 augustus 2025
6. Verslagen participatiebijeenkomsten d.d. 23 september 2025 en 3 november 2025
7. Verslag commissie ruimtelijke kwaliteit d.d. 8 oktober 2025
8. Financiële analyse en risicoanalyse d.d. 4 oktober 2025 (niet openbaar)



Postbus 950
6000 AZ Weert
www.weert.nl