

Beekstraatkwartier Projectfase 2													
20-feb-25													
Concept programma scenario sloop en nieuwbouw													
T.b.v. concept verdiepingsonderzoek													
Variant													
Functie	Specificatie	Hoofdvariant	Variant A	Variant B	GBO (m²)	VVO (m²)	BVO (m²)	Meervoudig ruimtegebruik	Meervoudig ruimtegebruik	Vormfactor	Parkeren	Parkeren	Opmerkingen
Wonen, incl. toren Rabobank incl zorgwoningen	aantallen flexibel	x	x	x									aantallen woningen per variant maximaliseren
Appartementen													sociale huur bvK niet verweven in VVE
30% sociale huur													zie voor PMC's "De woonstandaard"
PMC7 - 15%					50-65						0,70	per woning incl. bezoekers	zie blad 2*
PMC8 - 15%					65-80						0,70	per woning incl. bezoekers	galerijflat (gemiddeld 65-75 m² BVO)
20% betaalbare koop of middenhuur													portiekwoning (gemiddeld 75-85 m² BVO)
PMC7 - 9%					50-65						1,10	per woning incl. bezoekers	woontoren (gemiddeld 80-90 m² BVO)
PMC8 - 11%					65-80						1,20	per woning incl. bezoekers	appartementenblok (gemiddeld 65-75 m² BVO)
50% vrije sector (koop)													behoren tot de mogelijkheden
PMC9 - 23%					80-95						1,40	per woning incl. bezoekers	
PMC10 - 27%					>95						1,40	per woning incl. bezoekers	
Cultuurgebouw		x					8050	10380					
Bibliocenter		x					3025	3630	nog te bepalen		0,45	per 100 m²	aanname doen van besparing op m² door meervoudig ruimtegebruik
bibliotheek, WeertFM, erfgoedcluster etc.													
filmhuis, cursussen, debatten, presentaties, ateliers etc.								1)					
kantoor en opslag, vergaderruimte etc.								2)					
toegang								4)					
toiletten								3)					
Muntheater		x							nog te bepalen		7,40	per 100 m²	aanname doen van besparing op m² door meervoudig ruimtegebruik
grote zaal (podium), kaphoogte 17 meter	600 stoelen						5025	6750					9 m2 BVO per stoel
kleine zaal (vlakke vloer), multifunctioneel	150 stoelen							1)					
foyer met horeca													
repetitieruimte (hoog)													
diverse repetitieruimtes													
kantoor- en vergaderruimte								2)					
opslagruimtes								2)					
kleedruimten													
artiestenfoyer													
toiletten								3)					
toegang en gaderobe								4)					
loadingdock													
Cultuur overig				x									
Bioscoop				n.v.t.							3,2	per 100 m²	n.v.t.
Bosuil-poppodium			x				1000	1120			6,90	per 100 m²	niet in cultuurgebouw evt. op locatie politiebureau
Bibliocenter solitair			x				3025	3630			0,45	per 100 m²	verhoudingsgewijs opgehoogd m² bij 50.000 inwoners naar 60.000 inwoners
bibliotheek, WeertFM, erfgoedcluster etc.							1680	2016					
cursussen, debatten, presentaties, ateliers etc.							340	408					
kantoor en opslag, vergaderruimte etc.							1005	1206					
Zorgvoorzieningen		x	x	x			1800						
1e lijns: huisarts, tandarts, apotheek, fysio		x	x	x			1500				1,55	per behandelkamer van 60 m²	
recreatievoorzieningen voor ouderen		x	x	x			300				1,00	per 100 m²	conform Beekkwartier en huiskamer (voormalig De Roos)
Dienstverlening		x	x	x									
kapper, nagelstudio, schoonheidssalon, makelaar		x	x	x			200				2,05	per 100 m²	
Horeca		x	x	x			325						
fastfood en drankensector		x	x	x			125				5	per 100 m2	
eetsector		x	x	x			200				5	per 100 m3	
Klein Boutique hotel of service appartementen				x							3	per 10 kamers	25 kamers en 2 tot 4 hotel

***Wonen**

Gelet op het gebied zal het overgrote deel van het programma gestapeld uitgevoerd worden. In het centrum ligt een mooie kans om de opgave wonen en zorg (zelfstandige woningen waar thuiszorg geleverd kan worden) in te vullen aangezien vele voorzieningen in de directe omgeving gelegen zijn. De 2-slaapkamer appartementen worden daarmee gezien als geclusterde woonvormen. De appartementen dienen een zorggeschiktheid te hebben van BAT3 Rolstoelgeschikt én dienen toegang te hebben tot een centrale ontmoetingsruimte binnen het gebouw of binnen een straal van 100m (als een functie als de Roos terugkomt mag dit als deze ontmoetingsruimte gezien worden). Voor de appartementen is een royale buitenruimte van belang om (senioren) bewoners van een grondgebonden gezinswoning te verleiden door te stromen naar een appartement. Een tuintafel met 4 stoelen moet hier kunnen staan zoals getekend bij de gebruiksmatjes in de Woonstandaard (pdf bijlage). Naast de privé buitenruimte kunnen collectieve (dak)tuinen bijdragen aan extra ruimte voor ontmoeten.

Naast reguliere appartementen is er behoefte aan studio's in de huur. Indien in de stedenbouwkundige ruimtereservering voldoende 2-slaapkamerappartementen aanwezig zijn, kunnen in de vervolgtrajecten verdiepingsslagen gemaakt worden en hier nader invulling aan gegeven worden (bv 1 of 2 appartementen omzetten naar 2/3 studio's).

Voor de sociale appartementengebouw(en) is de voorkeur om deze niet in een VVE-constructie te verweven.

Omdat de gemeente Weert landelijke doelen t.a.v. geclusterd wonen en zorggeschiktheid wil/moet halen lijkt de beschrijving van bovenstaand programma al snel richting een senioren doelgroep te verwijzen. Echter is dat niet het doel. In de woonzorgvisie is juist vastgelegd dat de gemeente Weert bij een dergelijk programma en brede doelgroep van starter tot senioren wil bedienen. Ook voor dit project is dit het geval zodat mensen naar elkaar om kunnen kijken en voor elkaar kunnen "zorgen". Dus geen specifieke doelgroep maar wel rekening houden met ruimte voor scootmobielstalling, corridor ontsluiting (meer mensen op 1 gang) heeft in het kader van ontmoeten/vereenzaming tegen gaan de voorkeur boven galerij / portiek / torenontsluiting.

**** (Semi-)openbare ruimte**

De binnenstad van Weert kenmerkt zich aan de hand van een aantal ruimtelijke thema's:

- **Routing en accent:** de hoge accenten in de stad zorgen voor oriëntatie en verbinding in de binnenstad.
- **Kromming en spanning:** de kromming maakt de openbare ruimte spannend, omdat de verhouding tussen de straatbreedte en de hoogte van de gevels steeds wisselt.
- **Route en verleiding:** de accenten aan het einde van een kromming hebben een alzijdige oriëntatie waardoor men verleid wordt in de richting van een verblijfsgebied of pleintje.
- **Beleving en sfeer:** de beleving wordt versterkt door markante bomen en kunst als verhalenverteller van de binnenstad.

Voor het plangebied vormen deze ruimtelijke thema's uitgangspunten bij de inrichting. Het plangebied vormt het scharnierpunt tussen de dynamiek van de binnenstad en de groene oase van het Kasteelpark. Het vormt een verweven plek van wonen en binnenstedelijke functies. Vanuit historie kenmerkt dit gebied zich als een intensief gebruikt gebied met weinig groen. Deze laag dienen wij vandaag vanuit de veranderde klimatologische omstandigheden (hittestress) toe te voegen, dit in vorm en maat passend bij de historische structuur. Deze laag beperkt zich niet tot het maaiveld maar zet zich verder in gevels en of dakenlandschap.

Binnen het plangebied dient voldoende verblijfsruimte gecreëerd te worden gerelateerd aan de aanwezige/toekomstige functies. Uitgangspunt voor de groen/blauwe ruimten is dat we streven naar functiestapelings zoals water, groen, cultuur, ontspanning,.... De inrichting moet bijdragen aan de versterking en het vergroten van de aantrekkelijkheid en leefbaarheid passend bij de functies en aanvullend aan de binnenstad. Dit plangebied draagt in bepaalde mate bij aan de uitstraling van de binnenstad, creëert een plek van verkoeling door schaduw en de wijze waarop omgegaan wordt met water. Deze zogenaamde koelteplekken worden steeds belangrijker omdat men steeds vaker binnenstedelijk kleiner gaat wonen en er meer woningen bij komen, de stedelijke omgeving steniger wordt en de hitte op zomerse dagen langer blijft hangen. We leveren daarmee ook een bijdrage aan de positieve gezondheid van onze inwoners en bezoekers van de binnenstad. Als gevolg van gezinsverdunding en vergrijzing is aandacht voor eenzaamheid een belangrijk ruimtelijk gegeven. Het wordt belangrijker om elkaar buitenshuis te ontmoeten en om die ontmoeting te stimuleren. Binnen het plangebied zoeken we naar een ruimtelijk oplossing om ontmoeting te stimuleren.

Groennorm.

In de ruimtelijke ontwikkelstrategie is de groennorm voor uitbreidingsgebieden vastgelegd. Bij inbreidingsplannen zien we dit als een ambitie, geen verplichting. De groennorm is 95m2 per woning.

Als we het plangebied (ca. 19.000m2) toetsen aan de groennorm dan kunnen er ca 200 woningen gecreëerd worden waarbij het dakenlandschap en de pleinen als groen ingericht worden. Daarmee lijkt de groennorm voor het plangebied haalbaar.

***parkeren**

Zie bijlagen van Empaction vanuit haalbaarheidsonderzoek 2024:

Memo parkeerbalans Beekstraatkwartier Weert 2

Samenvatting parkeerbalansen-3