

Beekstraat kwartier

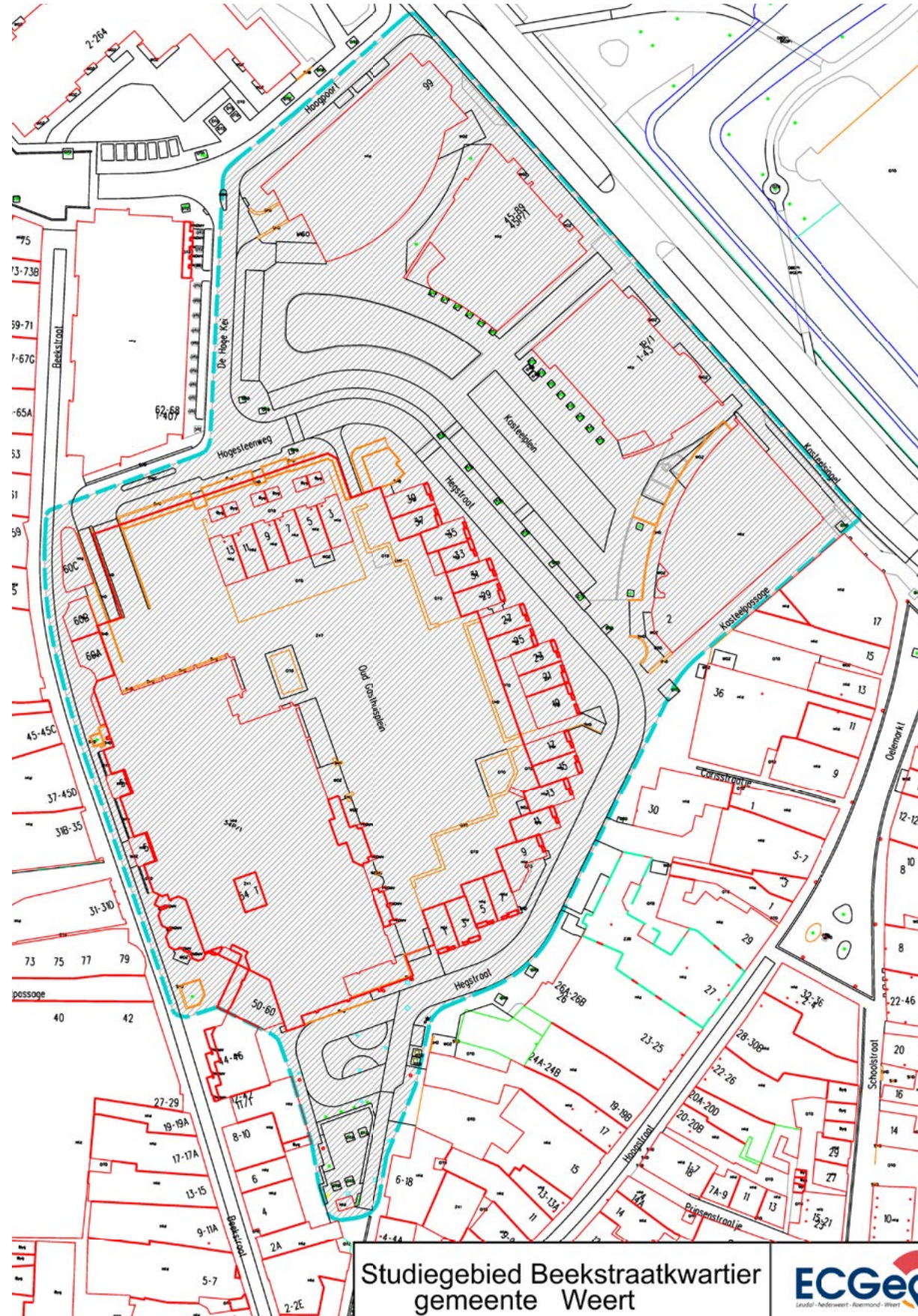
Een levendige schakel
tussen het historische
centrum en de
naoorlogse uitbreiding

19-02-2025



Opgave

Locatie en plangebied



Omgevingsvisie: “Beekstraatkwartier wordt 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, met binnenstedelijke verdichting, hoogbouw en vergaande vergroening”



Programma van Eisen

Hoofdvariant	Sub variant 1	Sub variant 2
Wonen (appartementen) 30% sociaal 37% middenhuur/betaalbare koop 33% vrije sector minimaal 150 app.	Wonen (appartementen) 30% sociaal 37% middenhuur/betaalbare koop 33% vrije sector Test laatvermogen	Wonen (appartementen) 30% sociaal 37% middenhuur/betaalbare koop 33% vrije sector Test laatvermogen
 + Cultuur gebouw bibliotheek munttheater 10.420m² BVO 3.667m² BVO 6.750m² BVO	Bibliocenter bibliotheek 3.667m² BVO 3.667m² BVO	Cultuur overig bioscoop bosuil-poppodium 3.667m² BVO x.xxm² BVO (vergelijkbaar opp. bibiotheek)? 1.000m² BVO
Zorg voorzieningen 1^e lijns (huisarts, tandsart etc.) recreatie ouderen 1.800m² BVO 1.500m² BVO 300m² BVO	Zorg voorzieningen 1^e lijns (huisarts, tandsart etc.) recreatie ouderen 1.800m² BVO 1.500m² BVO 300m² BVO	Zorg voorzieningen 1^e lijns (huisarts, tandsart etc.) recreatie ouderen 1.800m² BVO 1.500m² BVO 300m² BVO
Dienstverlening kapper, makelaar, etc. 200m² BVO 200m² BVO	Dienstverlening kapper, makelaar, etc. 200m² BVO 200m² BVO	Dienstverlening kapper, makelaar, etc. 200m² BVO 200m² BVO
Horeca fastfood en drank eetsector 325m² BVO 125m² BVO 200m² BVO	Horeca fastfood en drank eetsector 325m² BVO 125m² BVO 200m² BVO	Horeca fastfood en drank eetsector 325m² BVO 125m² BVO 200m² BVO
Overig Openbaar Toilet Parkeerplaatsen 600-700 Fiets parkeren 14.325m² BVO 25m² BVO 14.000m² BVO (circa) 300m² BVO	Overig Openbaar Toilet Parkeerplaatsen 500-600 Fiets parkeren 12.325m² BVO 25m² BVO 12.000m² BVO (circa) 300m² BVO	Overig Openbaar Toilet Parkeerplaatsen 500-600 Fiets parkeren 12.325m² BVO 25m² BVO 12.000m² BVO (circa) 300m² BVO

Ruimtegebruik

Het ruimtegebruik enkellaags



Locatie bezoek - eerste bevindingen



Levendig stadshart met Weerts karakter: extravert en open

Toplocatie voor een nieuwe impuls en versterking van het levendige stadscentrum



Beekstraatkwartier: gesloten en introvert - achterkanten

Hoogteverschillen maaiveld, garages en dekken, gesloten plinten, geen ogen op straat



Analyse

Huidige situatie



1 Bebouwing korrel



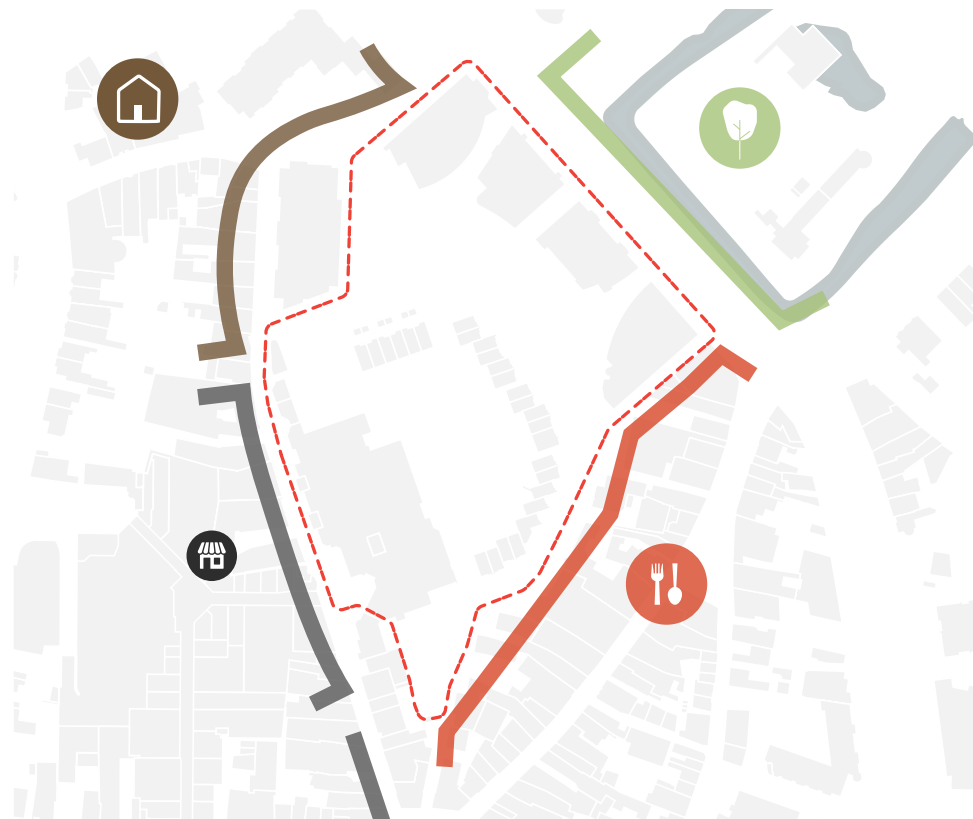
2 Parkeren en ontsluiting



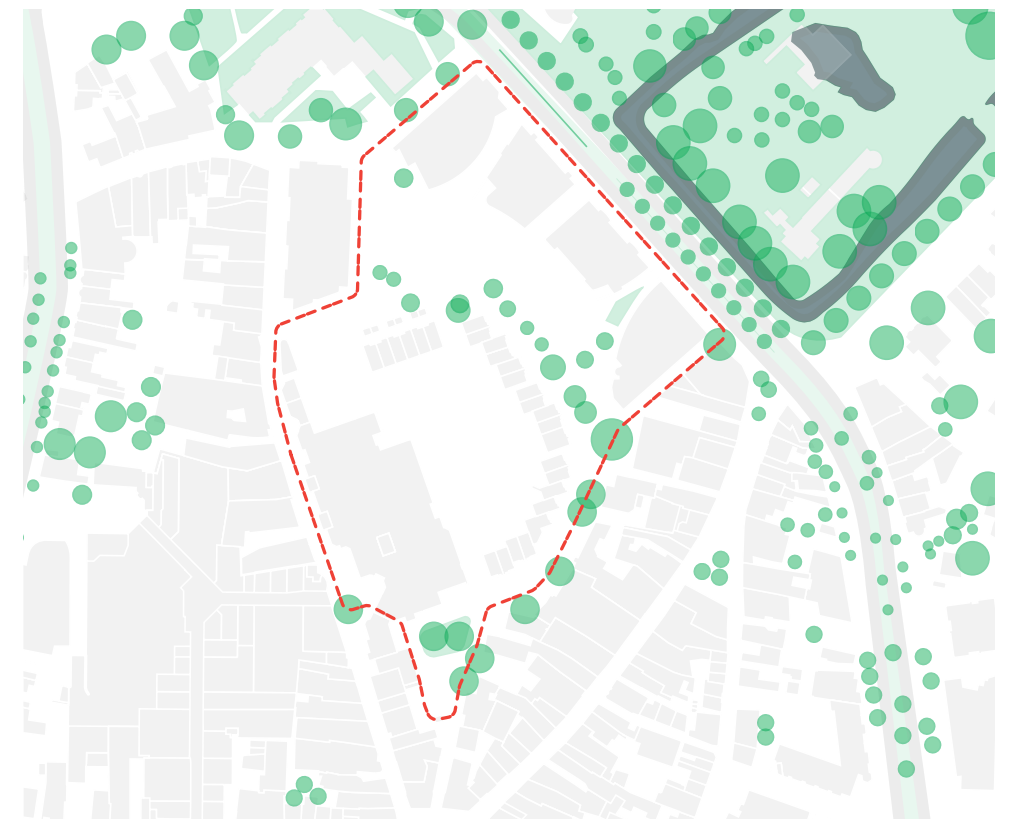
3 Eigendom situatie



4 Openbare ruimte en doorwaadbaarheid



5 Sfeer en identiteit



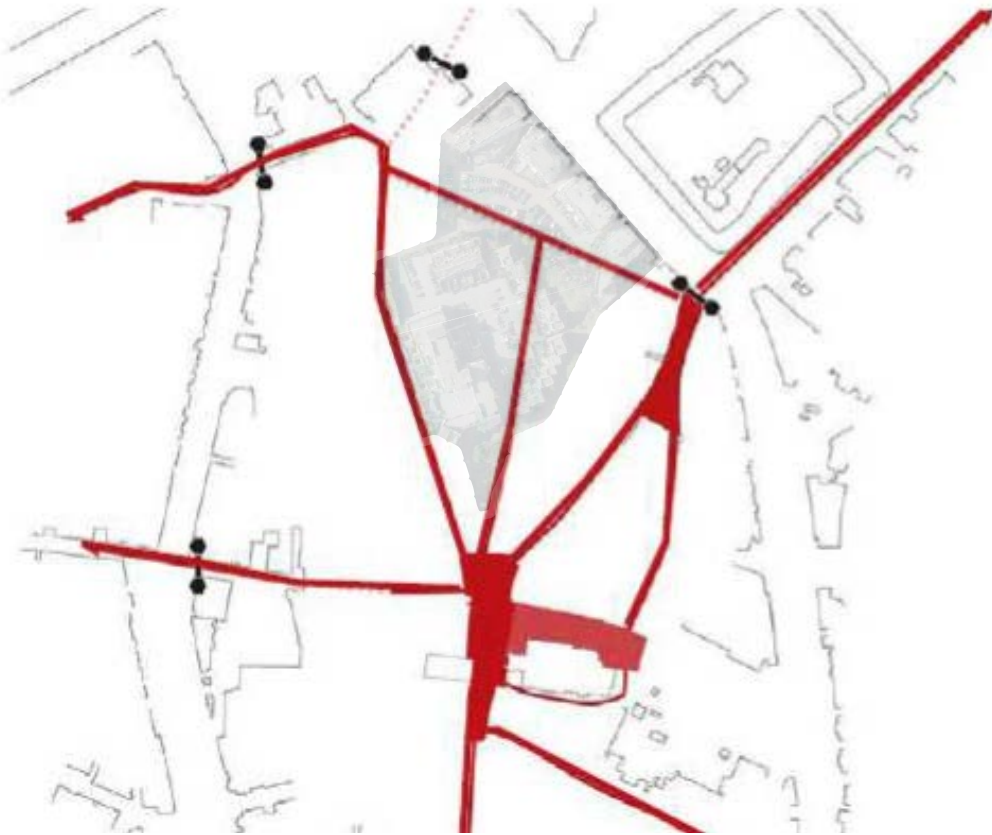
6 Groen: parken, plantsoenen en bomen

Kansen



Verloren verbindings

Kans om oude en nieuwe verbindings te leggen en de fijnmazigheid terug te brengen in het gebied



De introductie van een
nieuwe maat en schaal



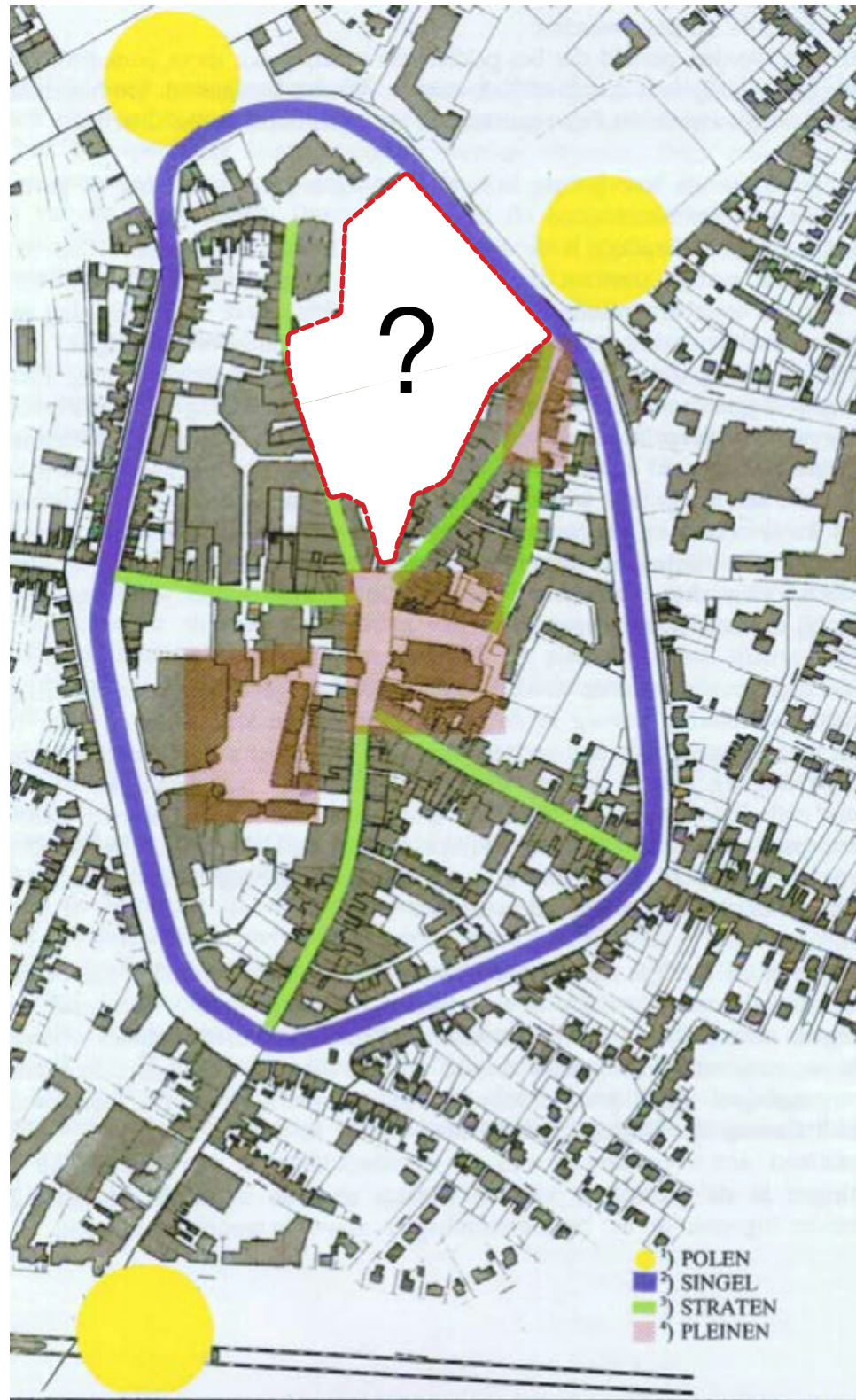
Terug naar de fijnmazigheid van
het historisch centrum



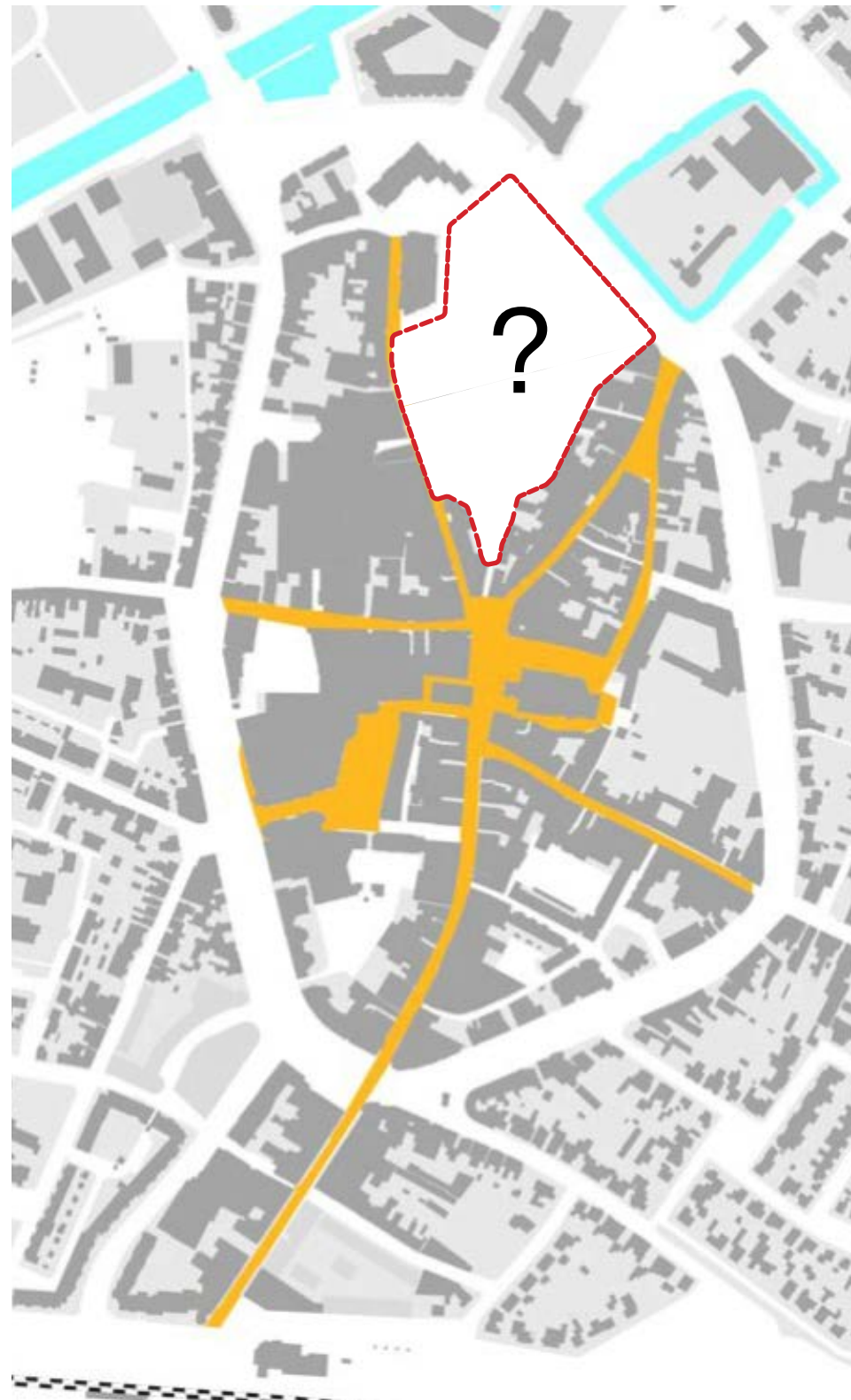
De (in)formele structuren van de stad

De Singel en de straten vormen de verkeersstructuur, terwijl de uitlopers, de pleinen en de hoven de informele structuur vormen waar bewoners, bezoekers, werknemers en recreanten elkaar ontmoeten.

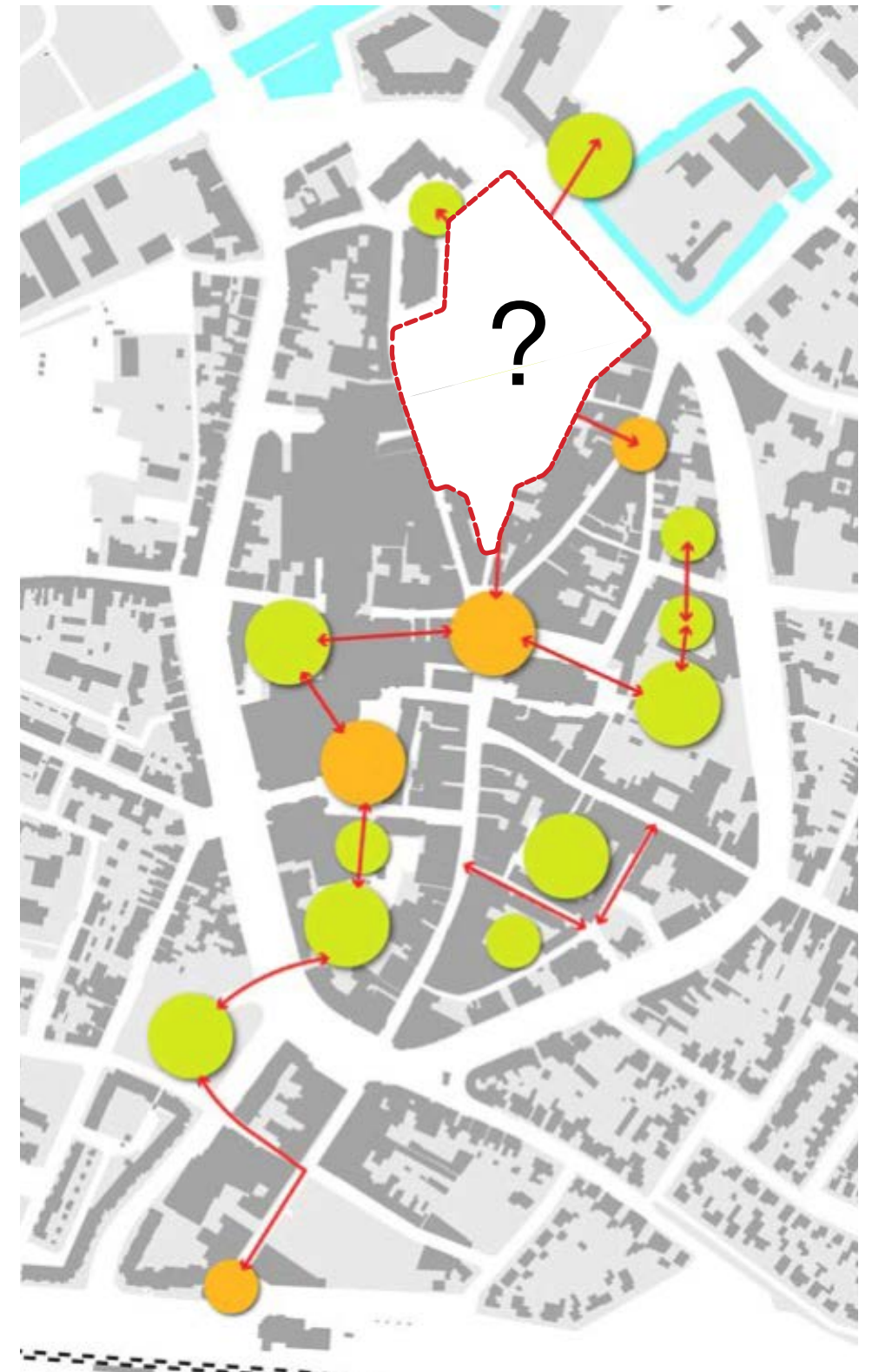
Singel



Uitlopers



Pleinen en hoven



De bebouwing

Samenkomst van verschillende korrelgroottes en functies: op naar een nieuwe schakel tussen schalen



Samenhang in maat en schaal



Doorwaardbare blokken



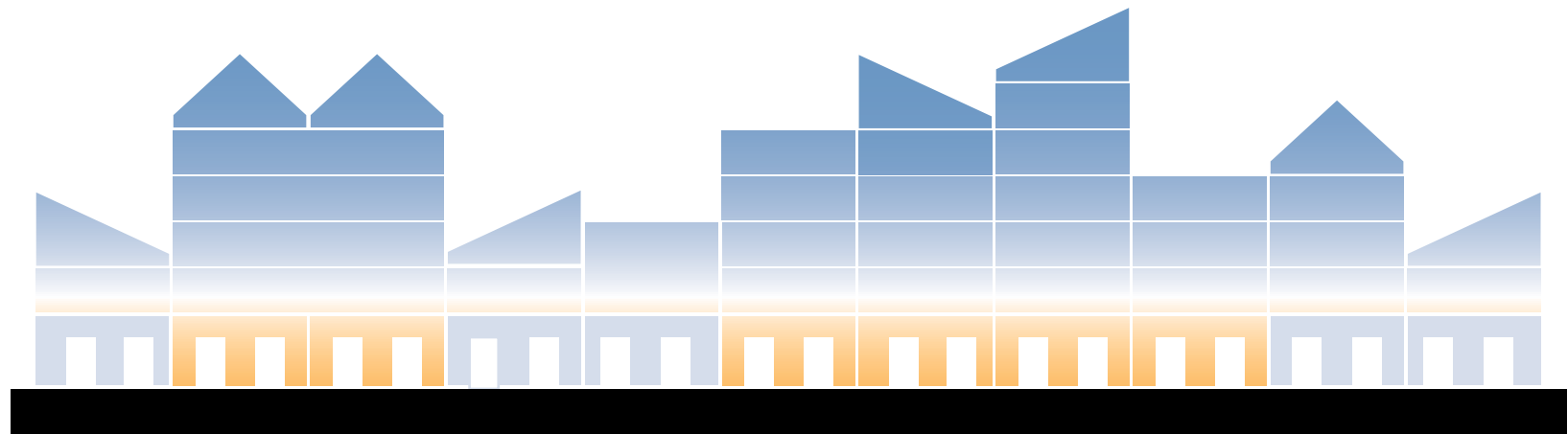
Levendige plinten
& centrumkarakter

+



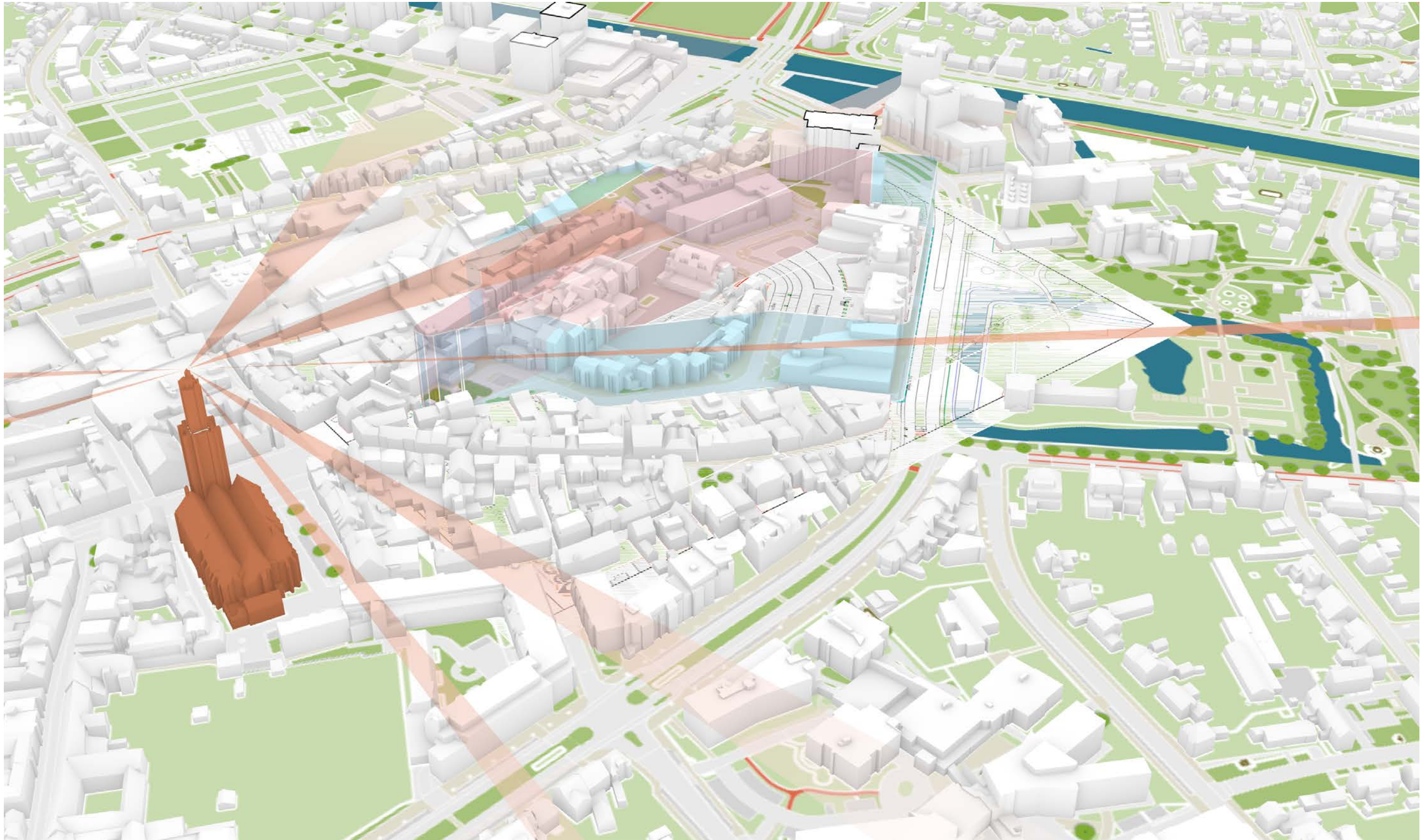
Variatie aan korrelgrootte, plinten in
verbinding met het maaiveld, mix van
functies leidt tot een nieuwe identiteit
voor het Beekstraatkwartier.

=

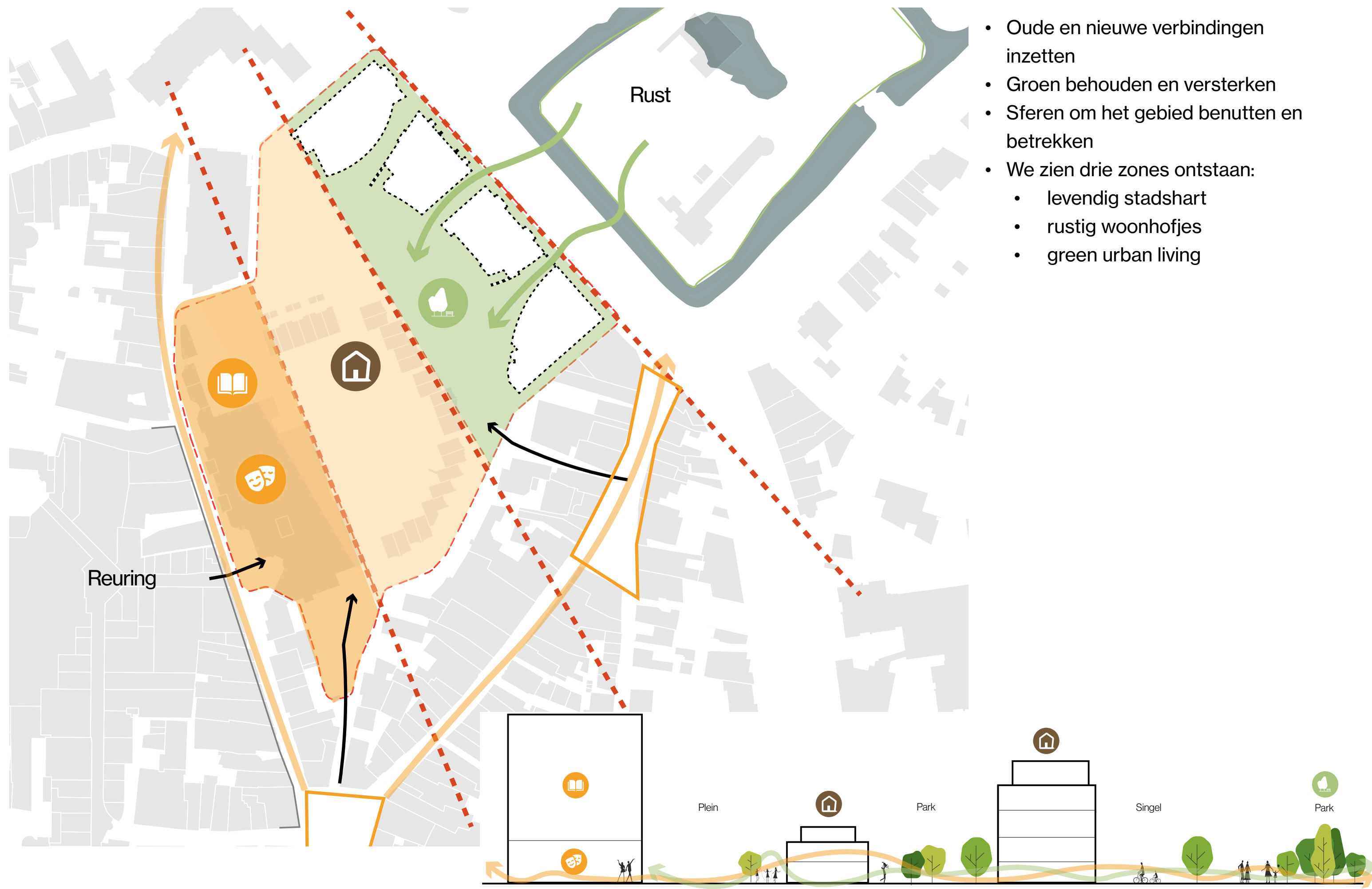


Zichtlijnen

Opbouw in hoogte in lijn met de hoogbouwvisie, met respect voor zicht op de kerktoren en andere hoogteaccenten



Kansenkaart

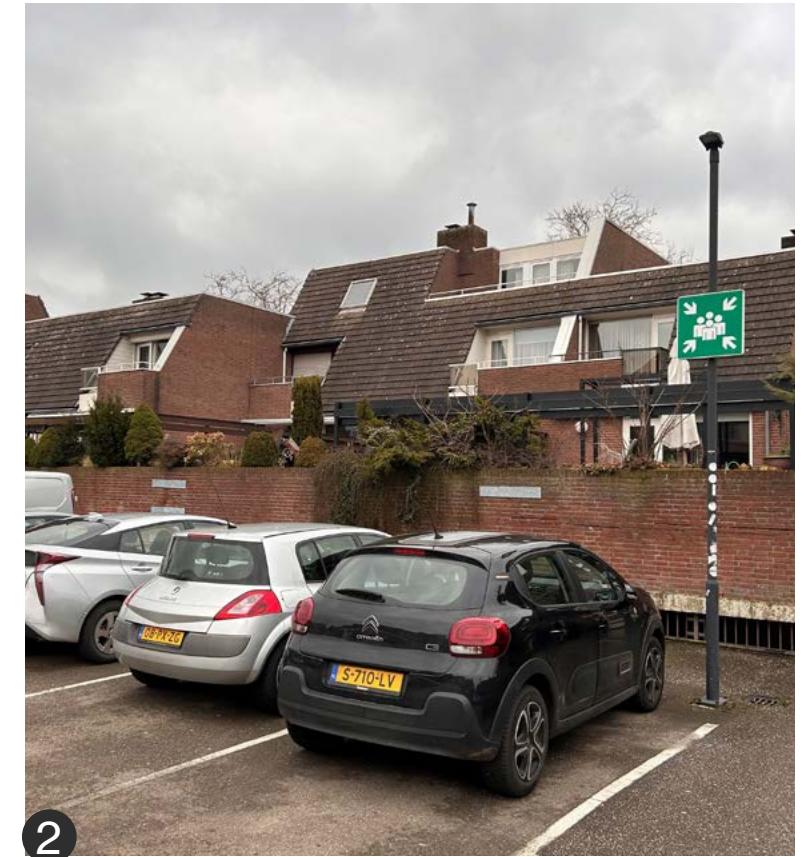
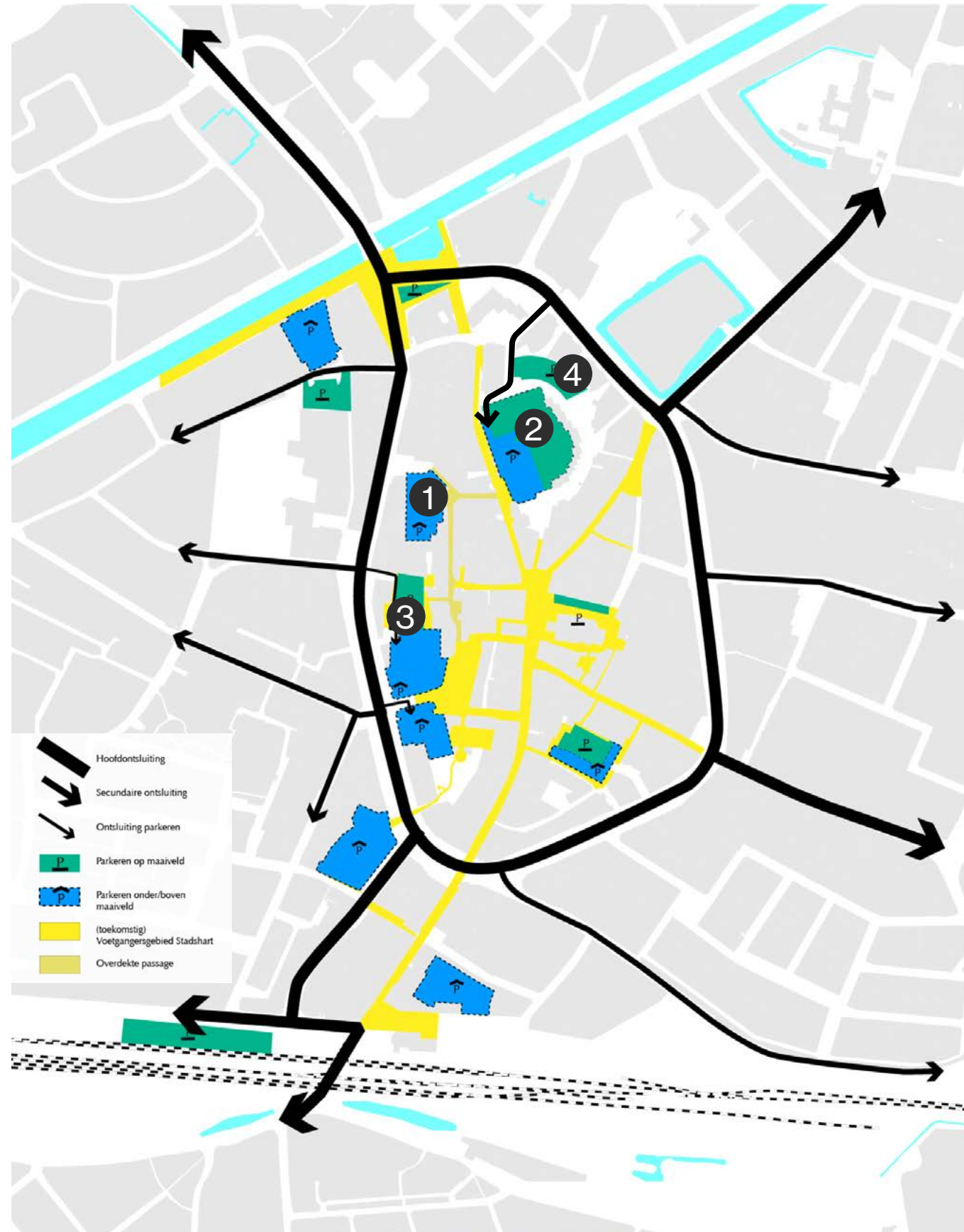


Uitdagingen



Parkeren in de stad

Overdekt en maaiveld parkeren: overmaat aan parkeerplaatsen in historische centrum

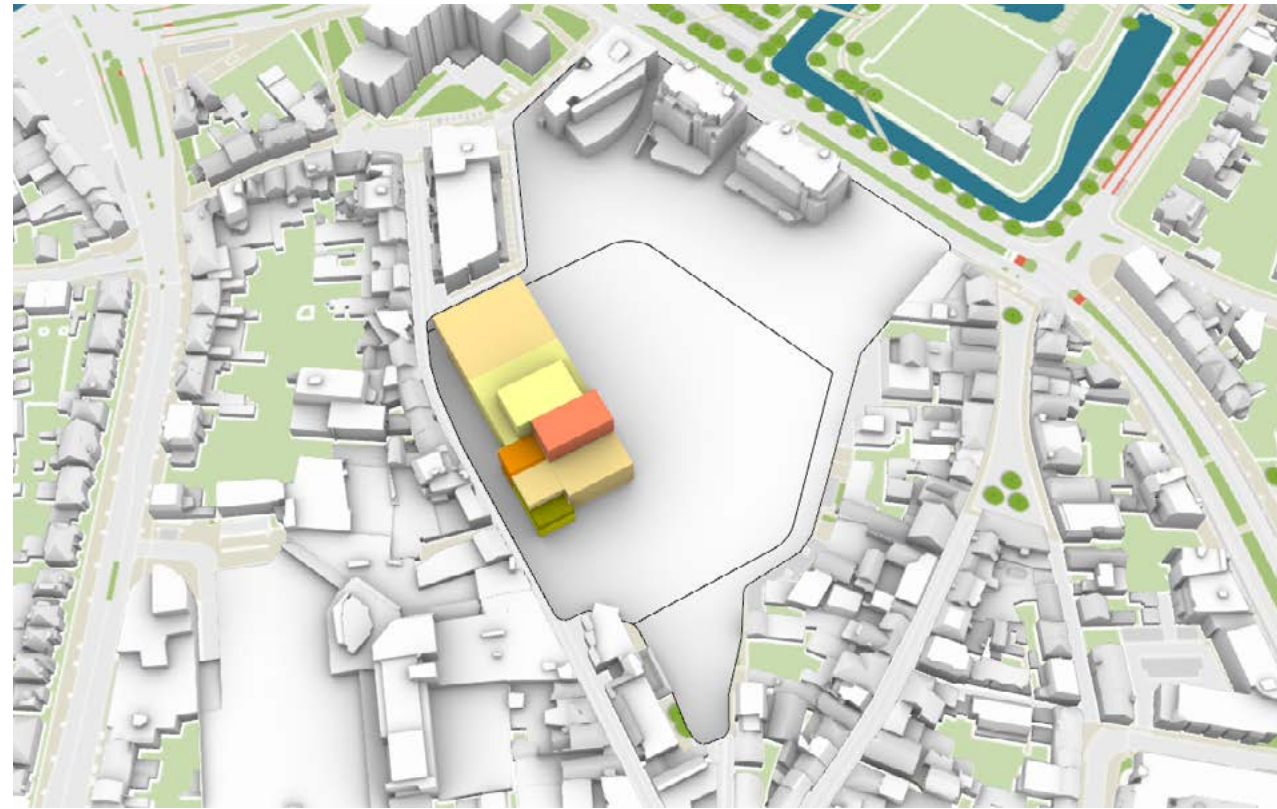


Programma goed inpassen op kavel:

testfit vergelijkbaar programma - wat betekent dat op deze plek?



Space S : 400 sociale huurwoningen



Theater: massastudie Hardenberg 6000m2



Boulevard Heuvelink: 123 woningen



Rozet: 12.000 m2 + De Boulevard Heuvelink

Fasering en haalbaarheid

Uitdaging verplaatsen maatschappelijk programma, verwerving gronden, weerstand bewoners



Munttheater verweven met winkelcentrum



Weerstand huidige bewoners



Verweving theater, winkelcentrum en parkeren

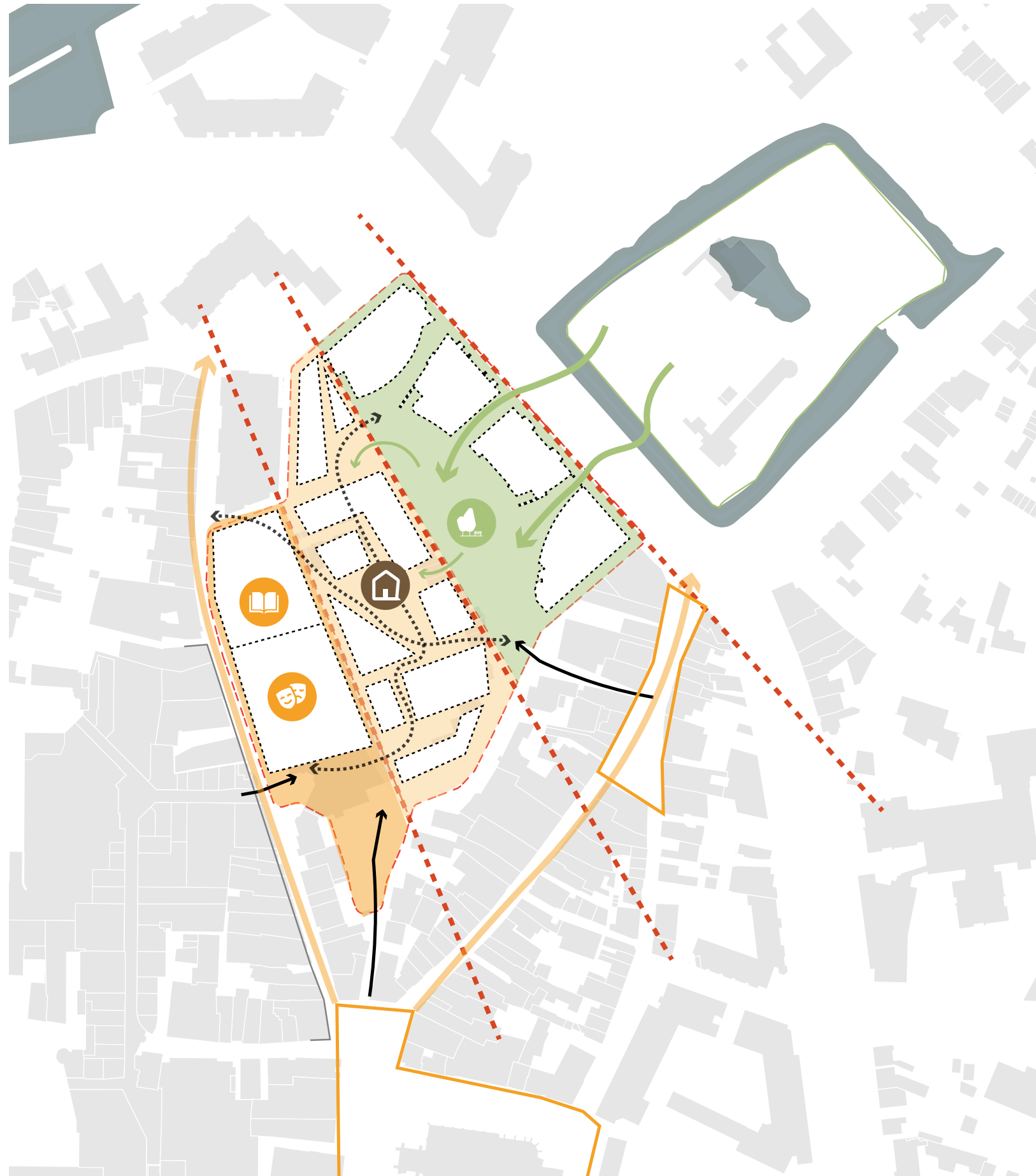


Verweving parkeren, wonen en C-wartier

Visie



Eerste stedenbouwkundige visie



- Doorwaardbaarheid van het gebied verbeteren, fijnmazigheid van steegjes en pleintjes met informele structuur terugbrengen
- Auto ontsluiting via de Singel, inprikkers naar verdiept parkeren geeft de openbare ruimte weer terug aan voetgangers, fietsers en groen
- Vergroening, ontstening en aanpak hoogteverschillen voor oplossen waterproblematiek en hitteoverlast
- Herontwikkeling in verschillende dichtheden met verschillende mix aan functies: zo ontstaan drie sferen die verbonden worden door een fijnmazige, kwalitatieve openbare ruimte.
- Hoogbouw op strategische plekken om zon en zichtlijnen te behouden
- Goede plek voor verdichting en hoogbouw, maar aandacht houden voor menselijke schaal en ogen op straat: de sleutel ligt in de overgang van privé naar openbaar, functiemix en prettige korrelgrootte.

Woningtypologiën

Eyes on the street

wonen en werken in de plint



Groene parels in het gebied



Zachte overgang tussen prive en openbaar



Ruimtegebruik

Theater aankomst



Cultuurhuis met open plint



Ontdekken van openbare ruimte (Kunstwerf 4 theatergroepen, groningen)



Overstek aan doorlopende winkelstraat (De Bussel, Oosterhout)



kleinschaligheid met stedelijke kwaliteit (De parade, den bosch)



kleinschaligheid met stedelijke kwaliteit (Theater zuidplein, rotterdam)

Ruimtegebruik

Woonmilieu



Ensemble van grondgebonden en appartementen woningen



Gevel met voordeuren en parkeergarage



Gevel met voordeuren en parkeergarage



Zachte overgang tussen prive en openbaar

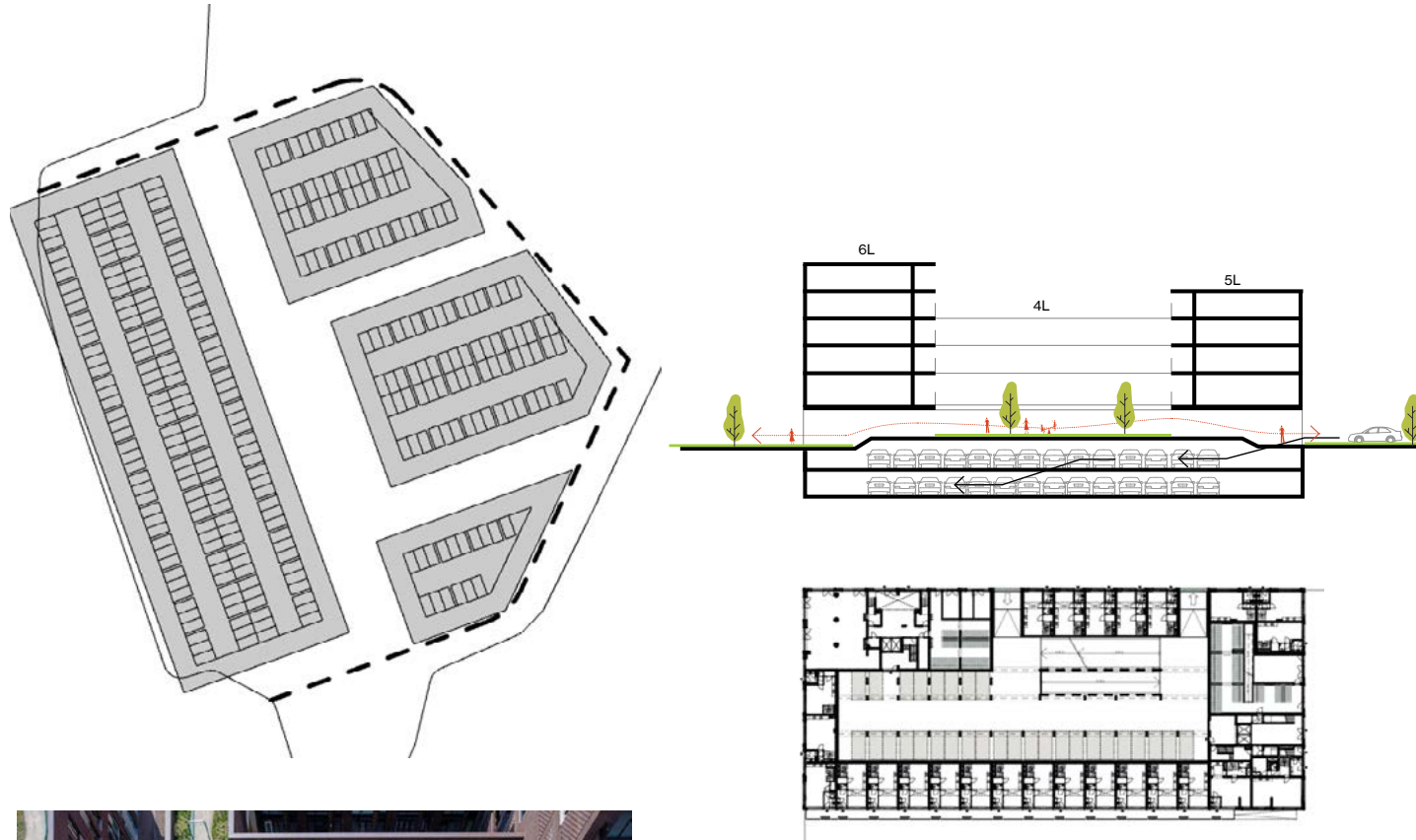


Doorkijk naar groene binnenhoven

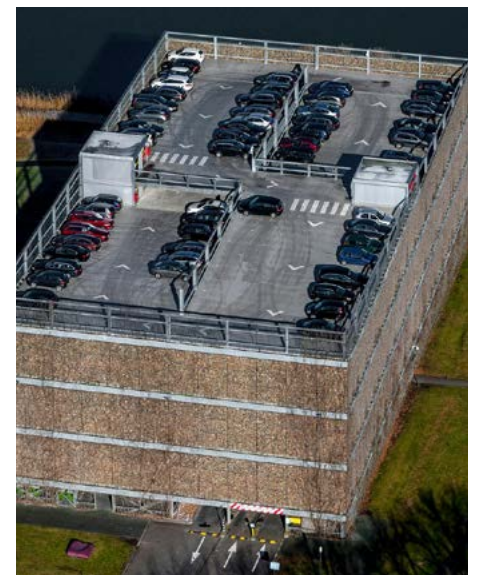
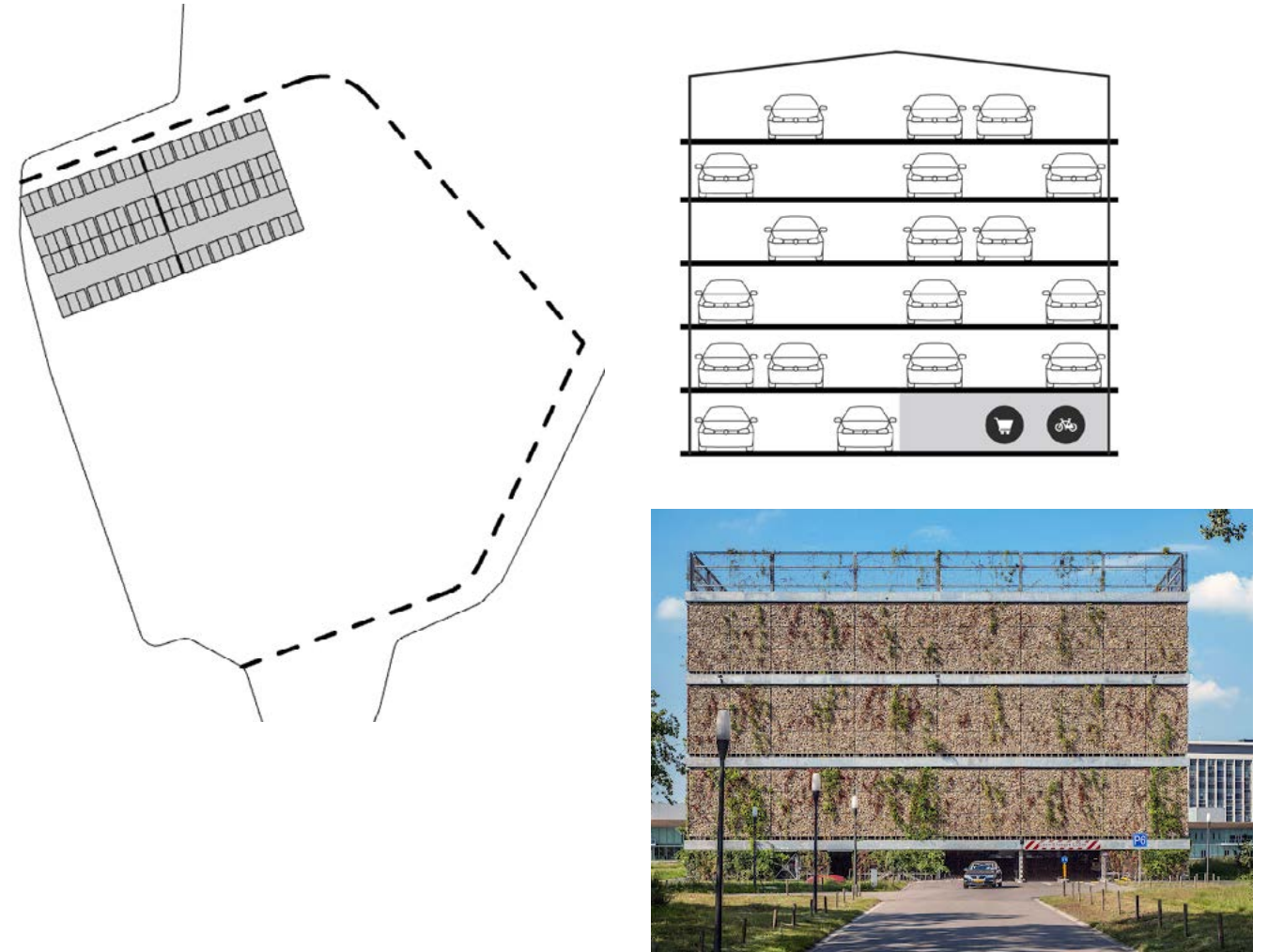
Parkeren in plangebied

Mogelijke parkeer oplossingen

1 2 laags ondergronds circa 600pp



2 parkeerhub 6 lagen circa 600pp



Ruimtegebruik

Het raamwerk



1. Stedelijk accent architectuur



2. Stedelijk verbinding plein



3. Doorwaardbaar woongebied



4. Groen park mogelijk icm fietsenstalling



5. Zoekgebied openbare fietsenstalling



6. Vergroenen bestaande parkeerplaats en auto ontsluiting verkleinen



Ruimtegebruik

Hoofdvariant

	Wonen (appartementen) 30% sociaal 37% middenhuur/betaalbare koop 33% vrije sector	150 app.
 +	Cultuur gebouw bibliotheek munttheater	10.420m² BVO 3.667m² BVO 6.750m² BVO
	Zorg voorzieningen 1 ^e lijns (huisarts, tandsart etc.) recreatie ouderen	1.800m² BVO 1.500m² BVO 300m² BVO
	Dienstverlening kapper, makelaar, etc.	200m² BVO 200m² BVO
	Horeca fastfood en drank eetsector	325m² BVO 125m² BVO 200m² BVO
	Overig Openbaar Toilet Parkeerplaatsen 600-700 Fiets parkeren	14.325m² BVO 25m² BVO 14.000m² BVO (circa) 300m² BVO



Ruimtegebruik

sub variant 1

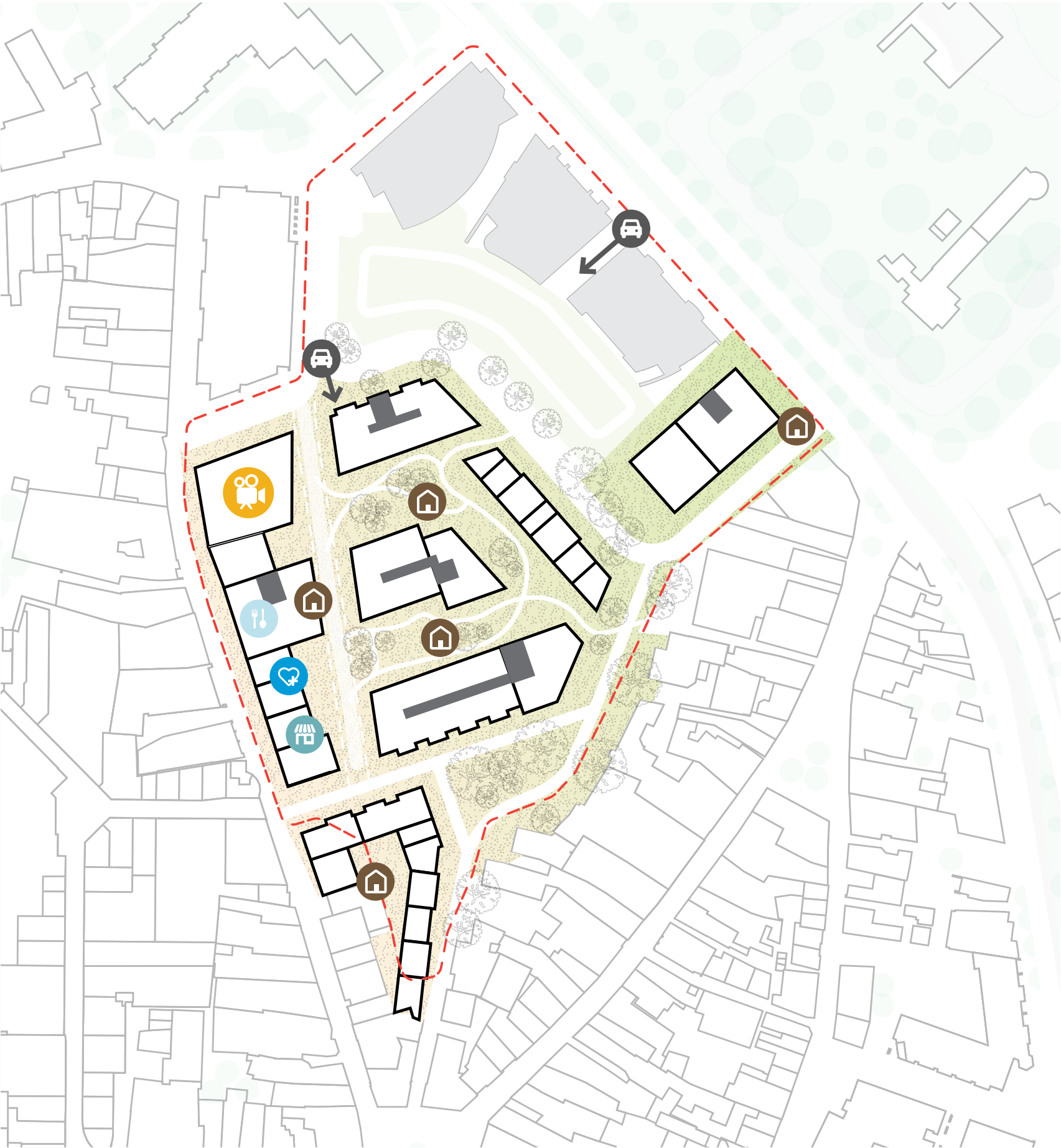
	Wonen (appartementen) 30% sociaal 37% middenhuur/betaalbare koop 33% vrije sector	Test laatvermogen
	Bibliocenter bibliotheek	3.667m² BVO 3.667m² BVO
	Zorg voorzieningen 1 ^e lijns (huisarts, tandsart etc.) recreatie ouderen	1.800m² BVO 1.500m² BVO 300m² BVO
	Dienstverlening kapper, makelaar, etc.	200m² BVO 200m² BVO
	Horeca fastfood en drank eetsector	325m² BVO 125m² BVO 200m² BVO
	Overig Openbaar Toilet Parkeerplaatsen 500-600 Fiets parkeren	12.325m² BVO 25m² BVO 12.000m² BVO (circa) 300m² BVO



Ruimtegebruik

sub variant 2

	Wonen (appartementen) 30% sociaal 37% middenhuur/betaalbare koop 33% vrije sector	Test laatvermogen
	Cultuur overig bioscoop bosuil-poppodium	3.667m² BVO x.xx m² BVO (vergelijkbaar opp. bibliotheek)? 1.000 m² BVO
	Zorg voorzieningen 1 ^e lijns (huisarts, tandsart etc.) recreatie ouderen	1.800m² BVO 1.500 m² BVO 300 m² BVO
	Dienstverlening kapper, makelaar, etc.	200m² BVO 200 m² BVO
	Horeca fastfood en drank eetsector	325m² BVO 125 m² BVO 200 m² BVO
	Overig Openbaar Toilet Parkeerplaatsen 500-600 Fiets parkeren	12.325m² BVO 25 m² BVO 12.000 m² BVO (circa) 300 m² BVO



Beekstraatkwartier Projectfase 2		CONCEPT										
28-jan-25												
Programma scenario sloop en nieuwbouw												
T.b.v. stedenbouwkundige visie												
Functie	Specificatie	Hoofdvariant	Sub variant 1	Sub variant 2	GO (m²)	VVO (m²)	BVO (m²)	Meervoudig ruimtegebruik	Vormfactor	Parkeren		Opmerkingen
Wonen, incl. toren Rabobank		x	x	x								aantallen woningen per variant maximeren
Appartementen												sociale huur bvK niet verweven in VVE
30% sociale huur												zie voor PMC's "De woonstandaard"
PMC7 - 15%					50-65				n.t.b.	0,70	per woning incl. bezoekers	aantallen woningen volgen uit stedenbouwkundige visie
PMC8 - 15%					65-80				n.t.b.	0,70	per woning incl. bezoekers	aantallen woningen volgen uit stedenbouwkundige visie
37% betaalbare koop of middenhuur												
PMC7 - 17%					50-65				n.t.b.	1,10	per woning incl. bezoekers	aantallen woningen volgen uit stedenbouwkundige visie
PMC8 - 20%					65-80				n.t.b.	1,20	per woning incl. bezoekers	aantallen woningen volgen uit stedenbouwkundige visie
33% vrije sector (koop)												
PMC9 - 15%					80-95				n.t.b.	1,40	per woning incl. bezoekers	aantallen woningen volgen uit stedenbouwkundige visie
PMC10 - 18%					>95				n.t.b.	1,40	per woning incl. bezoekers	aantallen woningen volgen uit stedenbouwkundige visie
Cultuurgebouw		x										
Bibliocenter		x				3023	3667	nog te bepalen		0,45	per 100 m²	aanname doen van besparing op m² door meervoudig ruimtegebruik
bibliotheek, WeertFM, erfgoedcluster etc.												
cursussen, debatten, presentaties, ateliers etc.												
kantoor en opslag, vergaderruimte etc.												
toegang												
toiletten												
Muntheater		x				5025	6750	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											
kleine zaal (vlakke vloer), multifunctioneel	150 stoelen											
foyer met horeca												
repetitieruimte (hoog)												
diverse repetitieruimtes												
kantoor- en vergaderruimte												
opslagruimtes												
kleedruimten												
artiestenfoyer												
toiletten												
toegang en gaderobe												
loadingdock												
Cultuur overig				x								
Bioscoop			x			?	?	nog te bepalen		3,2	per 100 m²	staat nog ter discussie
Bosuil-poppodium			x			1000	1120	nog te bepalen		6,90	per 100 m²	staat nog ter discussie
Bibliocenter solitair			x			3023	3667			0,45	per 100 m²	
bibliotheek, WeertFM, erfgoedcluster etc.												
cursussen, debatten, presentaties, ateliers etc.												
kantoor en opslag, vergaderruimte etc.												
toegang												
toiletten												
Zorgvoorzieningen		x	x	x								
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								
fastfood en drankensector		x	x	x		125				5	per 100 m2	
eetsector		x	x	x		200				5	per 100 m3	
Klein Boutique hotel of serviced appartments				x		?						staat nog ter discussie
Openbaar toilet		x	x	x		25						
Parkeren		x	x	x								
auto		600 à 700	500 à 600	500 à 600							ondergronds	omvang volgt uit stedenbouwkundige visie
												was 600 - 538 - 512 ondergronds in haalbaarheidsonderzoek
												parkeernormen uit concept Nota parkeernormen gemeente Weert d.d. 11-12-2024
												(dit is de gemiddelde norm van de geldende CROW-norm)
fiets		x	x	x		300						op maaiveld in openbaar gebied of inpandig
												parkeernormen uit concept Nota parkeernormen gemeente Weert d.d. 11-12-2024
(Semi-)openbare ruimte		x	x	x								
groen		x	x	x								omvang volgt uit stedenbouwkundige visie
water		x	x	x								omvang volgt uit stedenbouwkundige visie
verharding		x	x	x								omvang volgt uit stedenbouwkundige visie
Transformaties buiten Beekstraatkwartier												
Bibliotheek		x	x									
Muntheater		x										

Programma

Scenario 3 volledige sloop en nieuwbouw

Variant 3B bibliotheek, zorg- welzijnsvoorzieningen 1^e lijns, kantoren, woontoren
Rabobank, etc.



Programma

Scenario 3 volledige sloop en nieuwbouw

Variant 3C bibliotheek, theater, zorg- welzijnsvoorzieningen 1^e lijns, kantoren, woontoren Rabobank, etc.



INBO

[redacted]
[redacted]@inbo.com

[redacted]
[redacted]@inbo.com