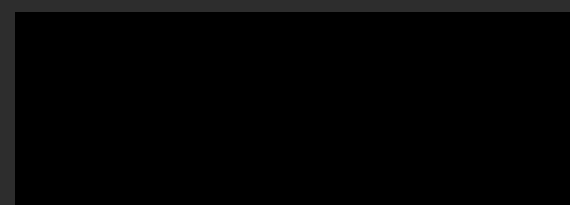


BeekstraatCwartier

Visie op de ontwikkeling van een nieuw
stuk binnenstad van Weert



Stedenbouwkundige visie
22 april 2025



INBO



Wij zijn INBO

De ontwerpers die mensen centraal durven te zetten.

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

Wat wij bedenken, bouwen wij ook.

De opgave

Een bruisend gebied met een mix van functies

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



Vertrekpunt Scenario's

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



Scenario 1



Scenario 2



Scenario 3



Scenario 4

Programma van eisen

3 varianten

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

Analyse

Huidige situatie

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

Functioneel ingerichte openbare ruimte



Anonieme en gesloten plint



Harde scheiding tussen voetgangersmilieu en automilieue



Hoogteverschillen maaiveld



Achterkanten

Huidige situatie

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

Functioneel ingericht gebied, de auto is hier dominant



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



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



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

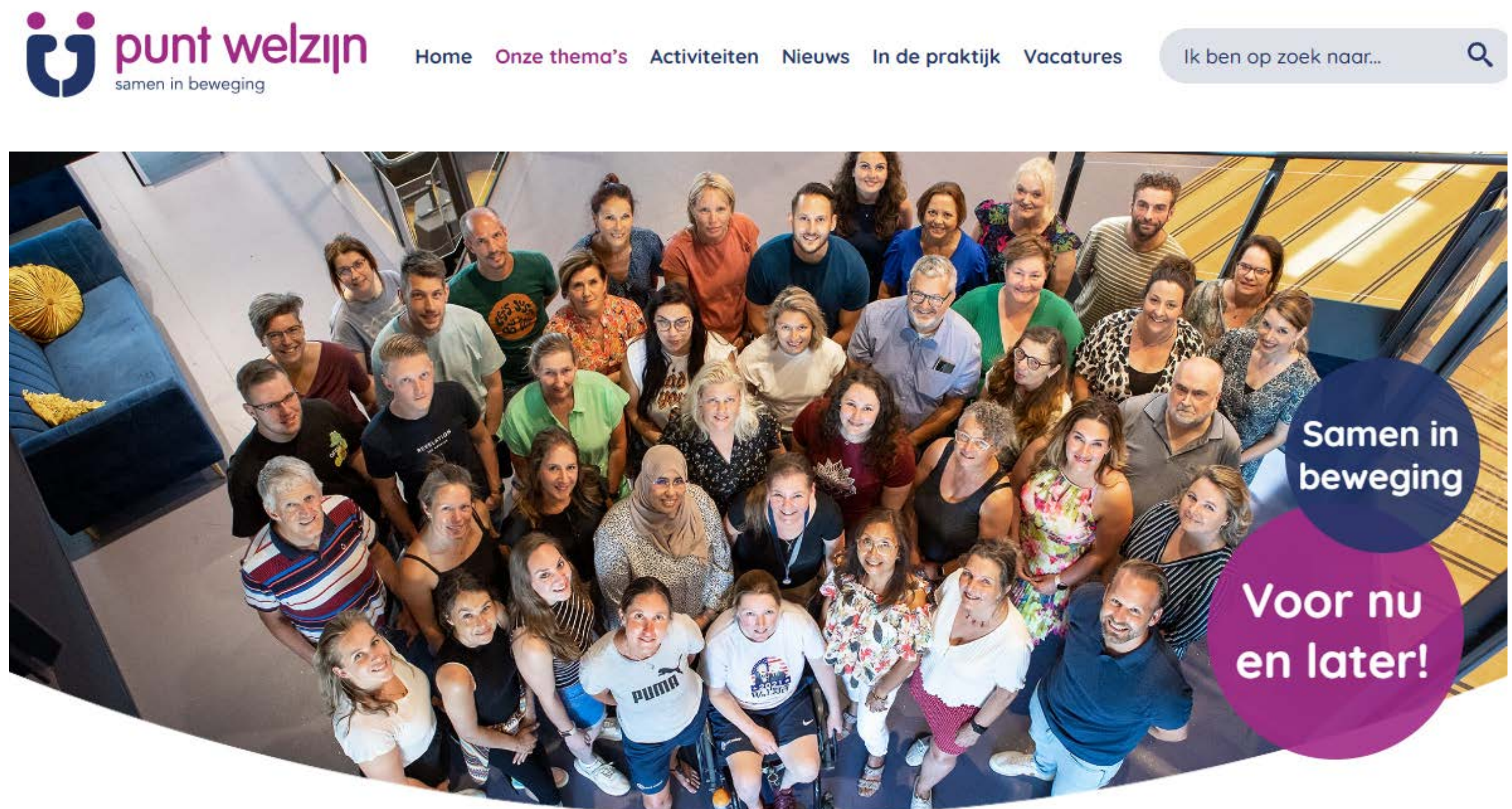
Huidige situatie

Toch zijn er ook kwaliteiten.

Cwartier draagt zichtbaar bij aan de dynamiek en identiteit in het gebied, en is geliefd bij bewoners.



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



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

Cultuurhistorie

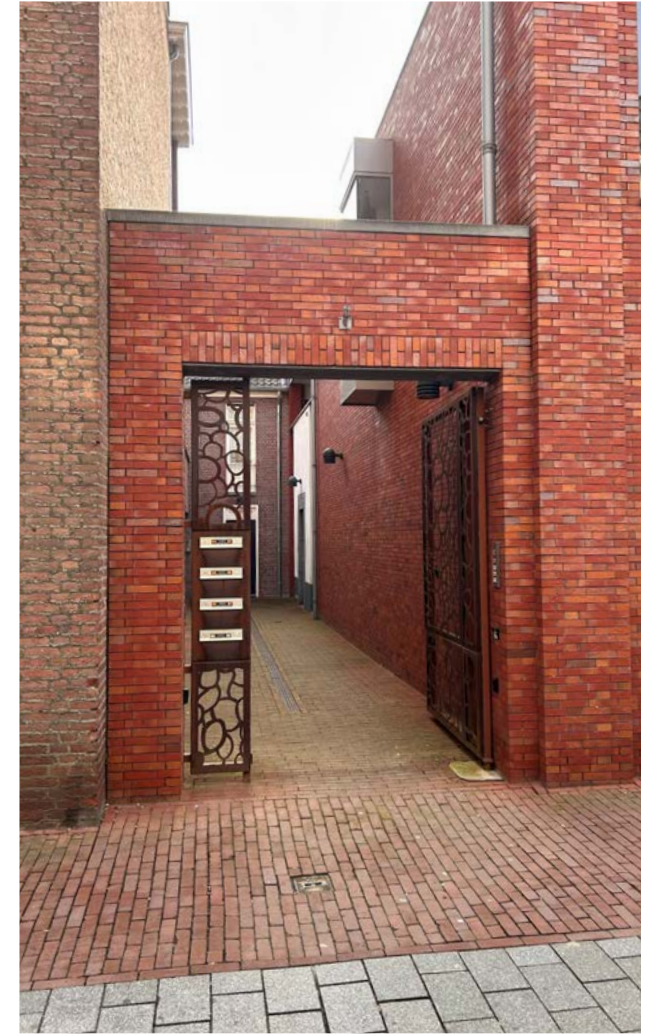
De huidige identiteit van de binnenstad.
Een fijnmazig netwerk dat je van
plek naar plek brengt.



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

Passages, straten en stegen

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



Pleinen en hoven

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

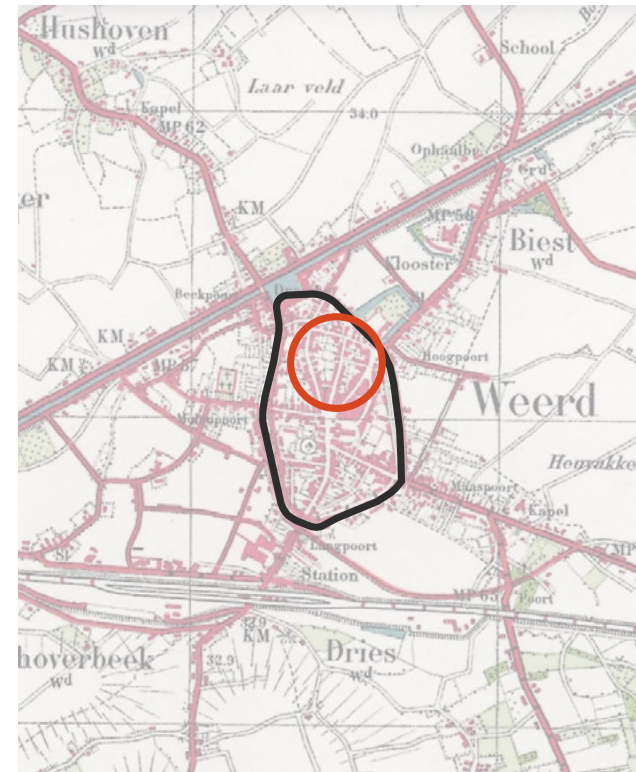
Cultuurhistorie

De verloren identiteit van de plek: centrumgebied met fijnmazige korrel

Beekstraat
Kleine korrel van aaneengesloten panden met
een menselijke schaal

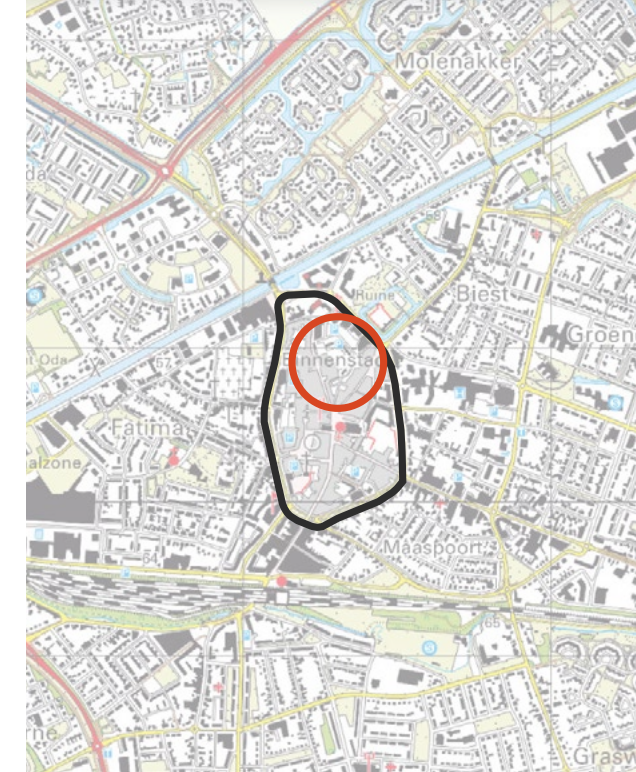


1950

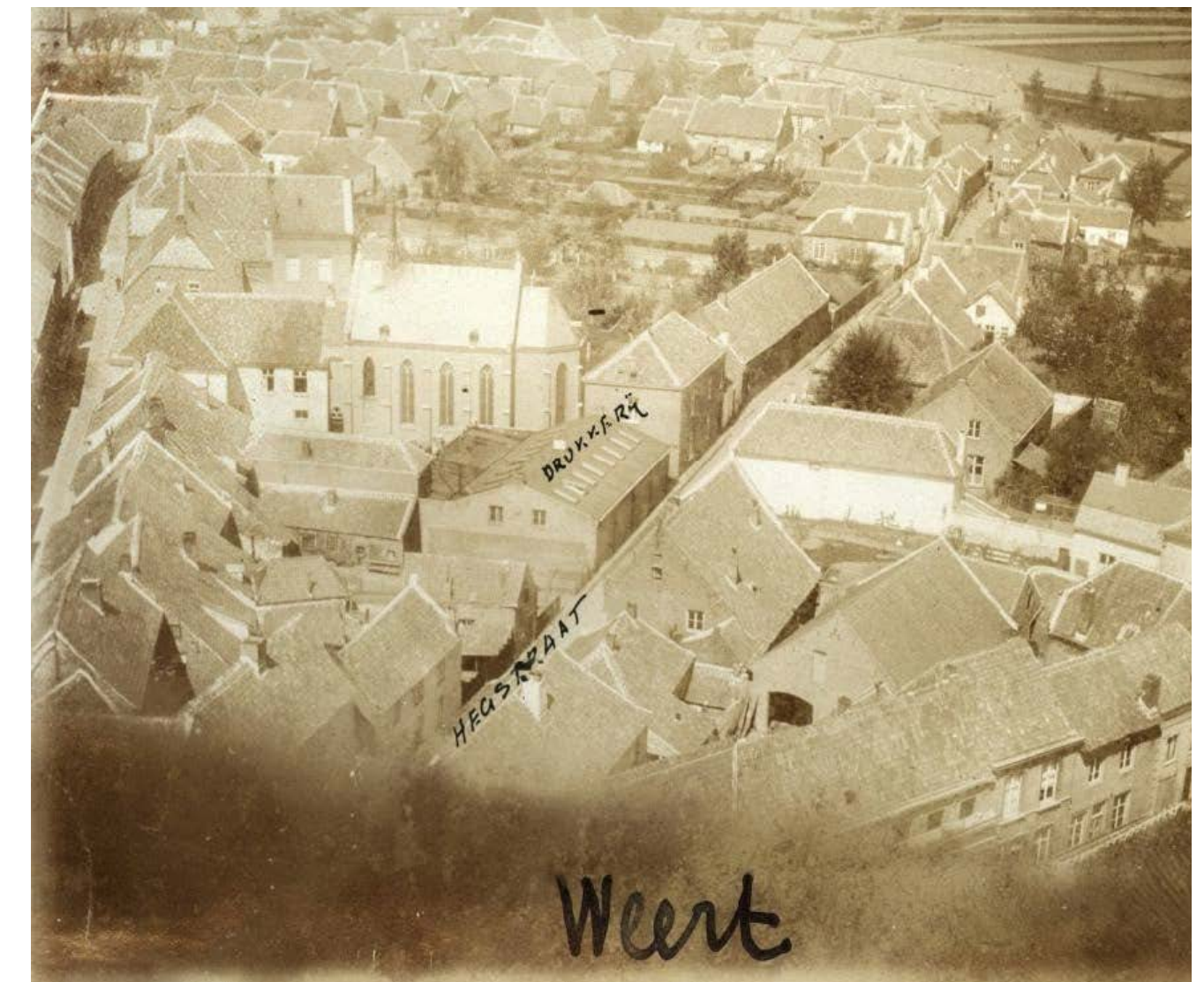


Oorspronkelijk had het Beekstraatkwartier een fijnmazig netwerk van straten en stegen met binnenhofjes, dat beter paste bij de stedenbouwkundige structuur van de binnenstad.

2025



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



Hegstraat
Gebied met hoge dichtheid én fijnmazige stedenbouwkundige structuur

Strategische blik op bereikbaarheid

Herwaardering van de binnenstad

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

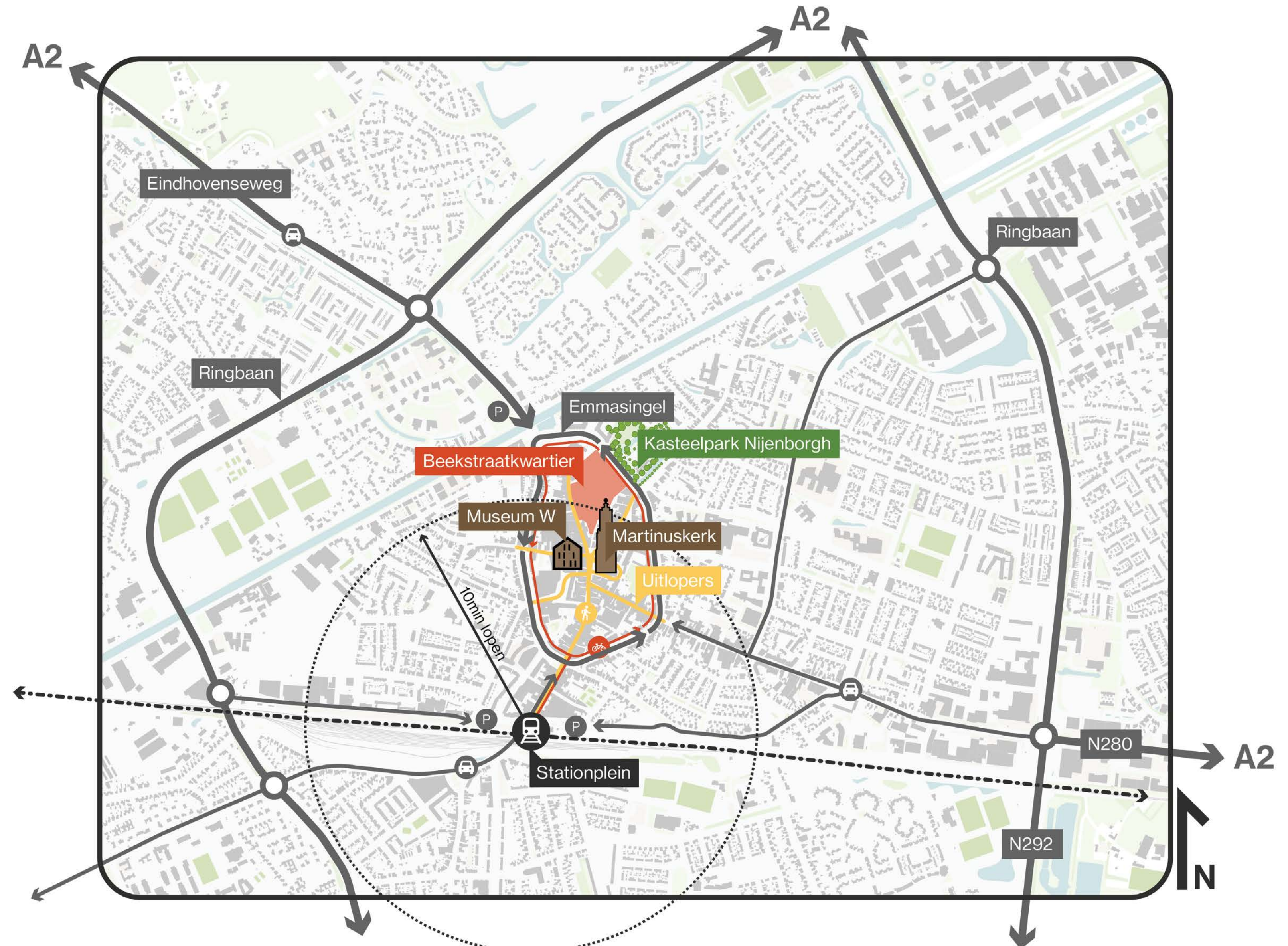
- Kansen om in lange termijn perspectief de parkeerplaatsen in de stad geleidelijk te transformeren naar aantrekkelijke levendige stadsruimtes met plek voor verdichting, wonenn en groen.

Strategische verkeersoplossingen

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

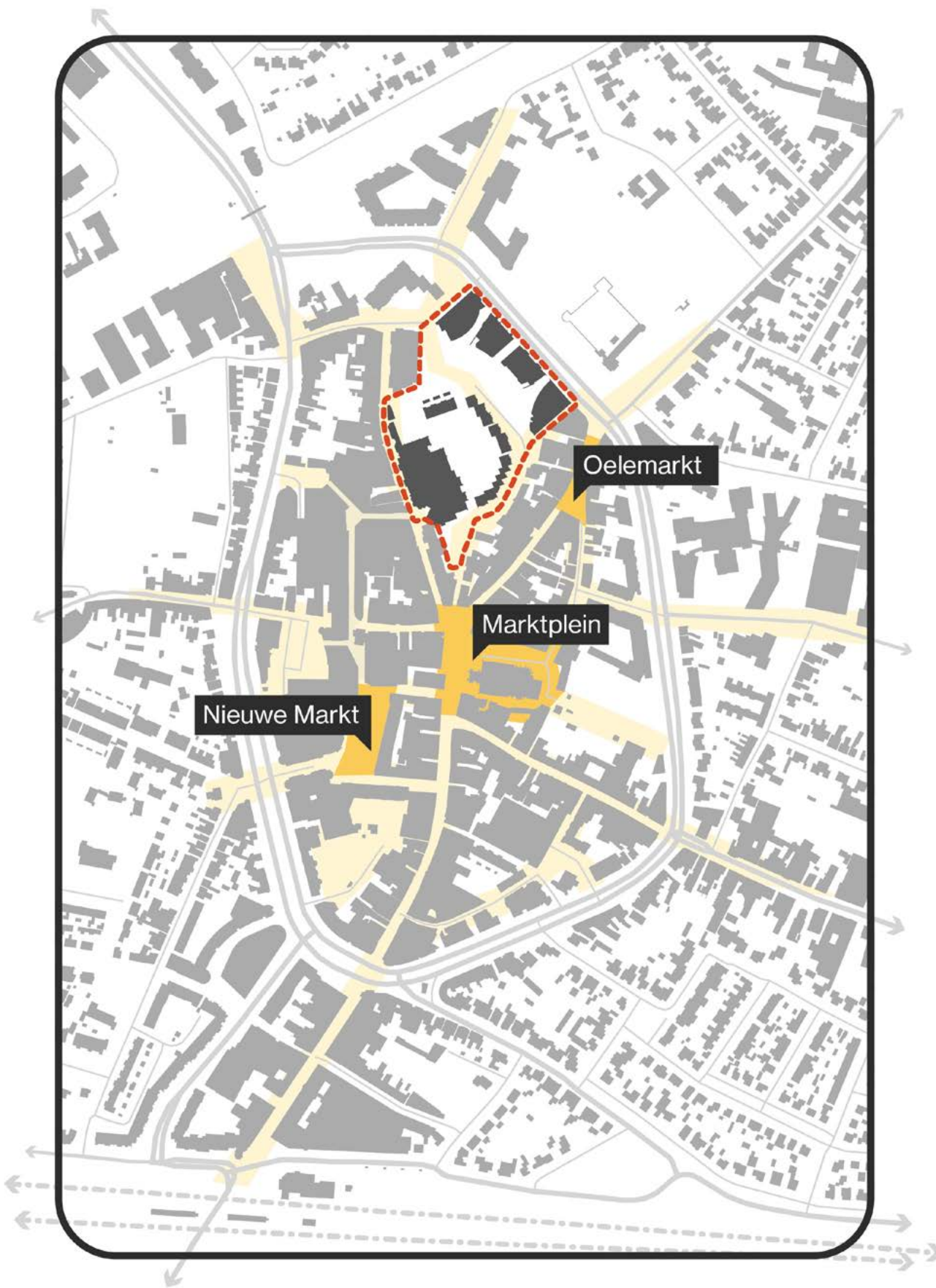
Uit het zicht parkeren in het Beekstraatkwartier

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



Stedenbouwkundige analyse: lagenbenadering

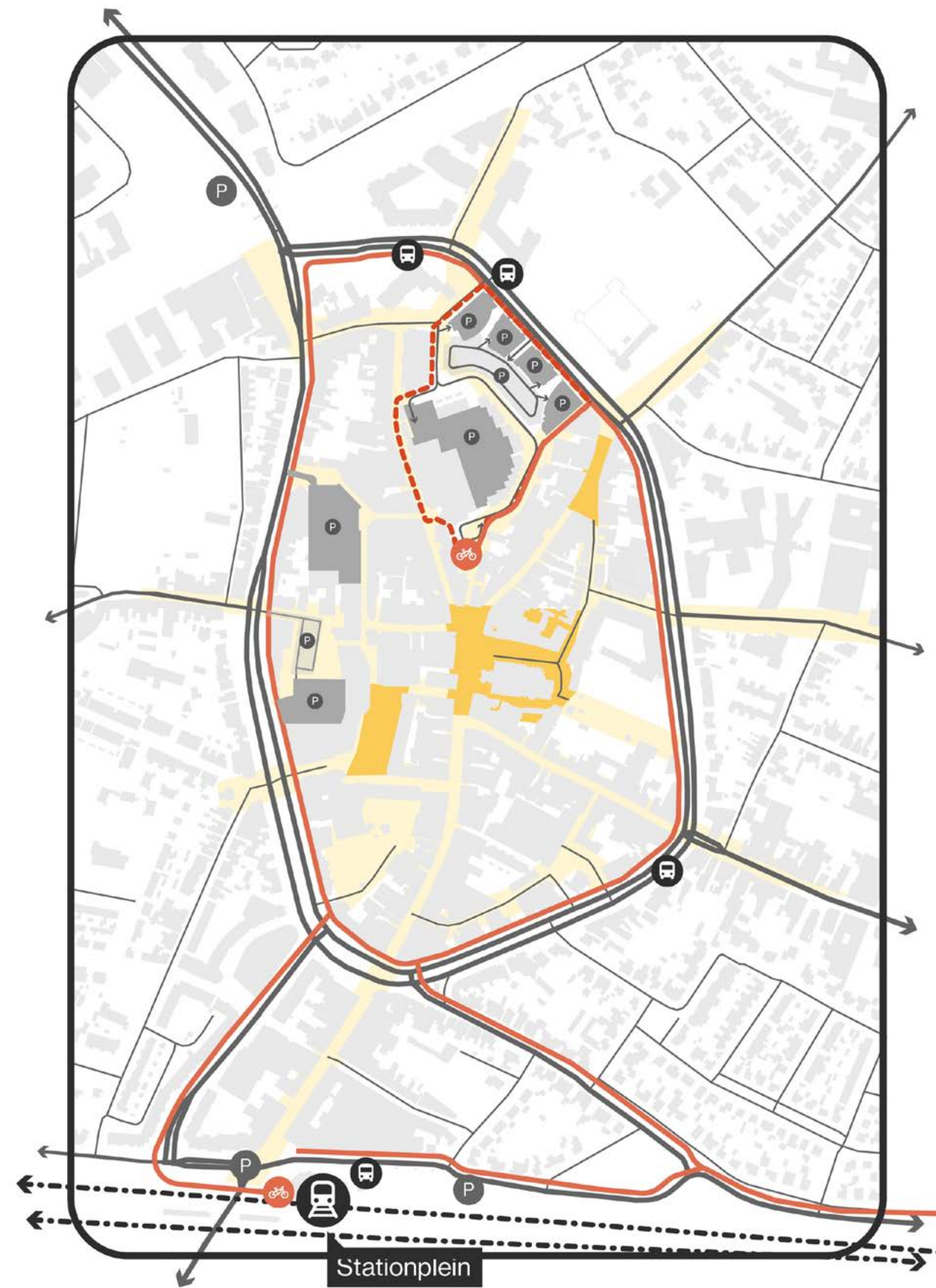
Bebouwing en voetgangersgebied



Mismatch met het centrum

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

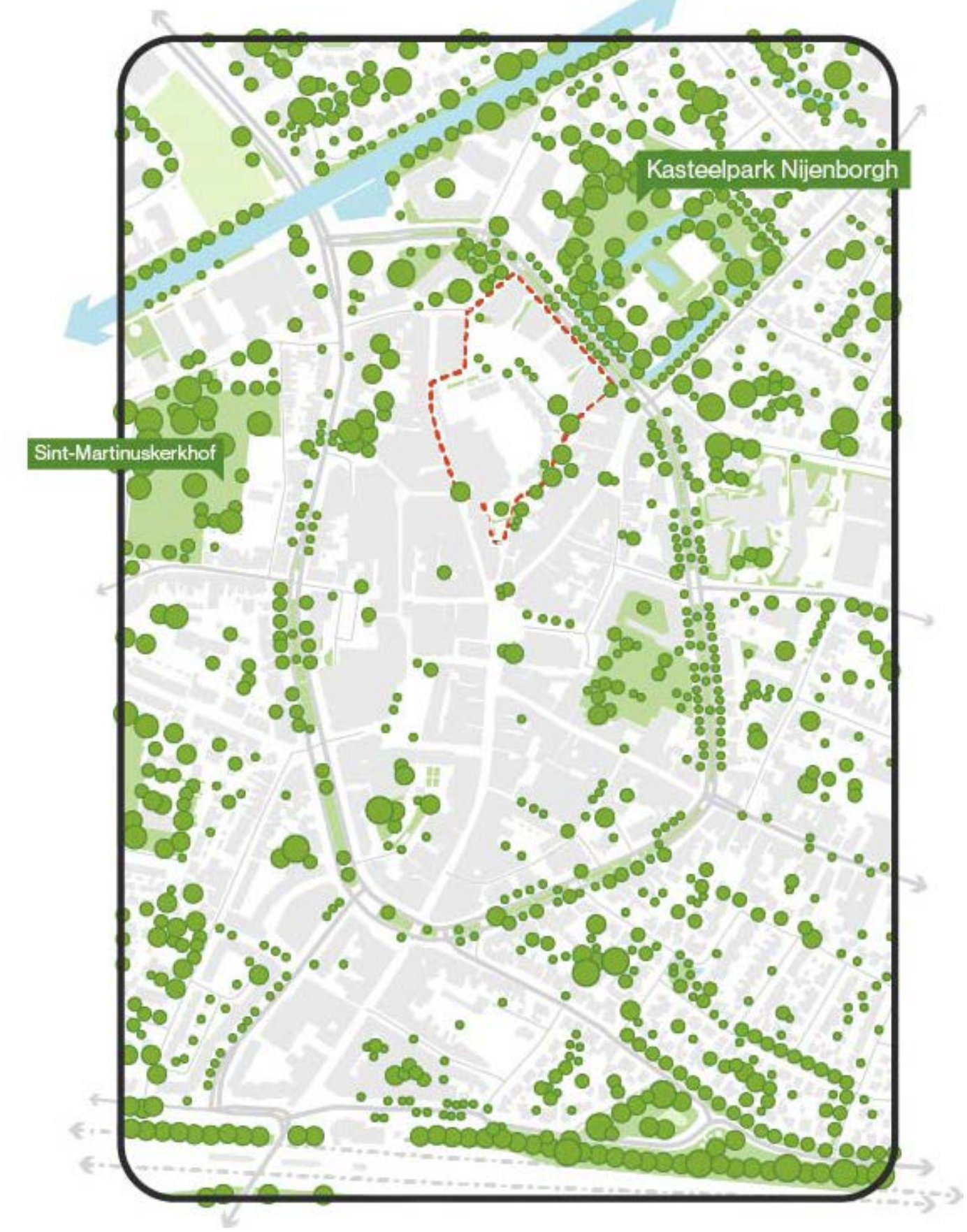
Ontsluitingsstructuur



Parkeren dominant

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

Groen- en waterstructuur



Groenstructuur ontbreekt

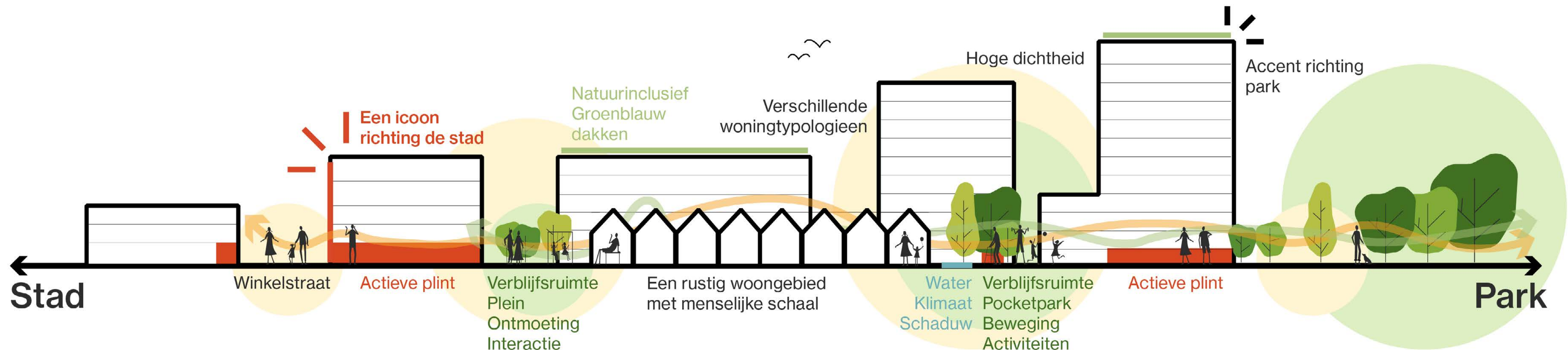
- Groene hoven en pleintjes kenmerken de binnenstad, maar ontbreken in het Beekstraatkwartier.
- Kasteelpark Nijenborgh naast het plangebied,
- Verharding domineert het Beekstraatkwartier
- Aan de Hegstraat staan wel enkele grote, volgroeide bomen.

Conclusie uit opgave en analyse

Wat zou de identiteit van het Beekstraatkwartier moeten zijn?

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

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



Ontwerpprincipes

Een bruisend stukje binnenstad klaar
voor de toekomst in 10 stappen

1

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

2

Versterk verbindingen
tussen het centrum, het
park en de Oelemarkt

3

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

4

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

5

Creëer een
toekomstbestendige
buurt met een mix
van functies en
woningtypes

6

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

7

Diversiteit aan
verblijfsruimtes die
natuurinclusief en
klimaatadaptief zijn

8

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

9

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

10

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

Studie naar mogelijke stedenbouwkundige invullingen

Een nieuw icoon in het Hart



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

Groene straten



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

voorkeurscenario

Pleinen en hoven



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

Randvoorwaarden kaart

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



De stedenbouwkundige visie Plankaart

- 

Appartementen
- 

Grondgebonden
- 

Bibliotheek
- 

Munttheater
- 

Zorg voorzieningen
- 

Dienstverlening
- 

Horeca
- 

Verblijfsruimte
- 

Speeltuin
- 

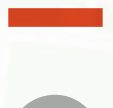
Sport
- 

Bewegen
- 

Wateropslag (wadi)
- 

Bomen
- 

Water
- 

Voetgangersgebied
- 

Verbindingen
- 

Auto
- 

Parkeren
- 

Fiets parkeren

Muntpassage

Kasteelpark
Nijenborgh

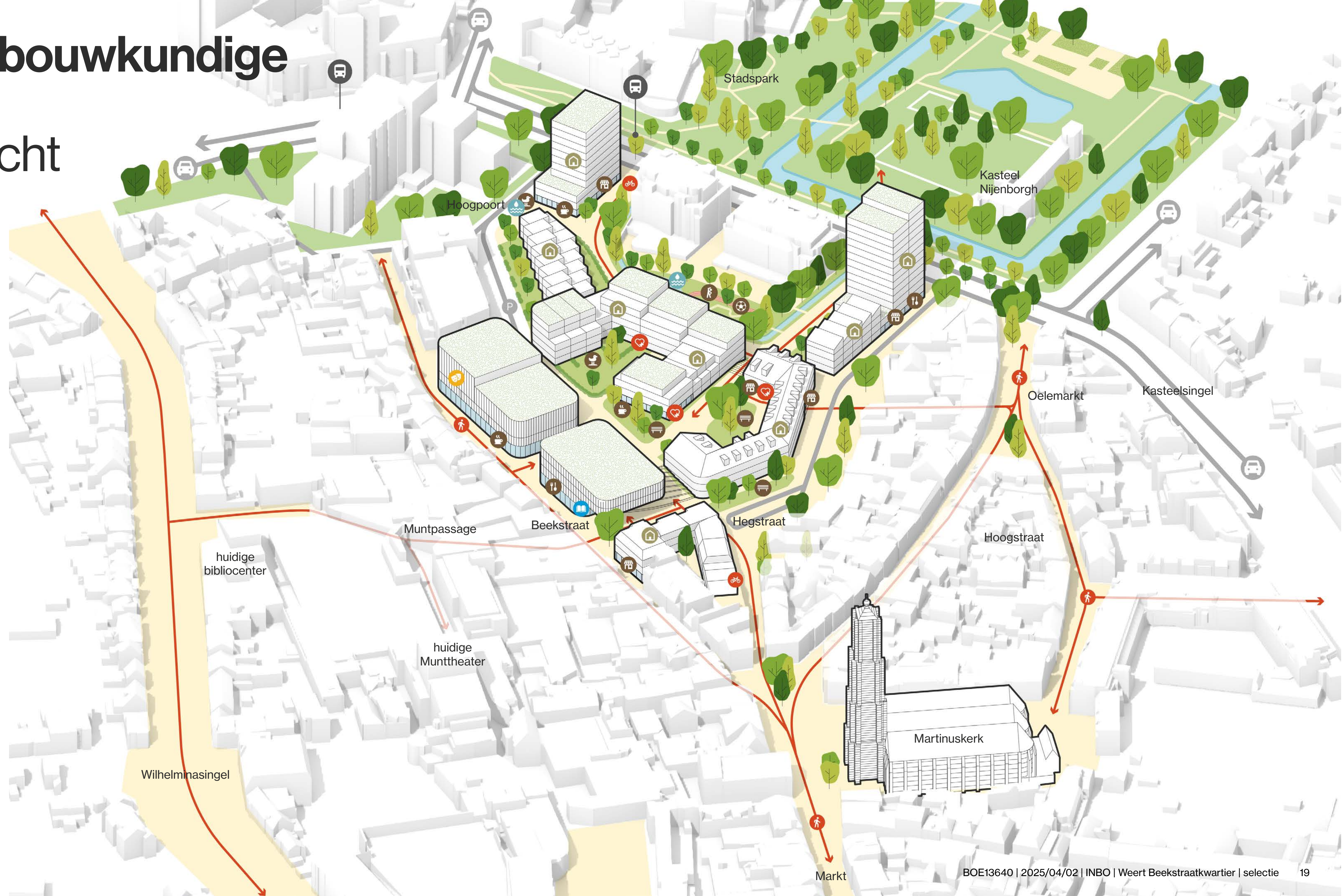
Oelemarkt

Ziekenhuis

Station

Martinuskerk

De stedenbouwkundige visie In vogelvlucht



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

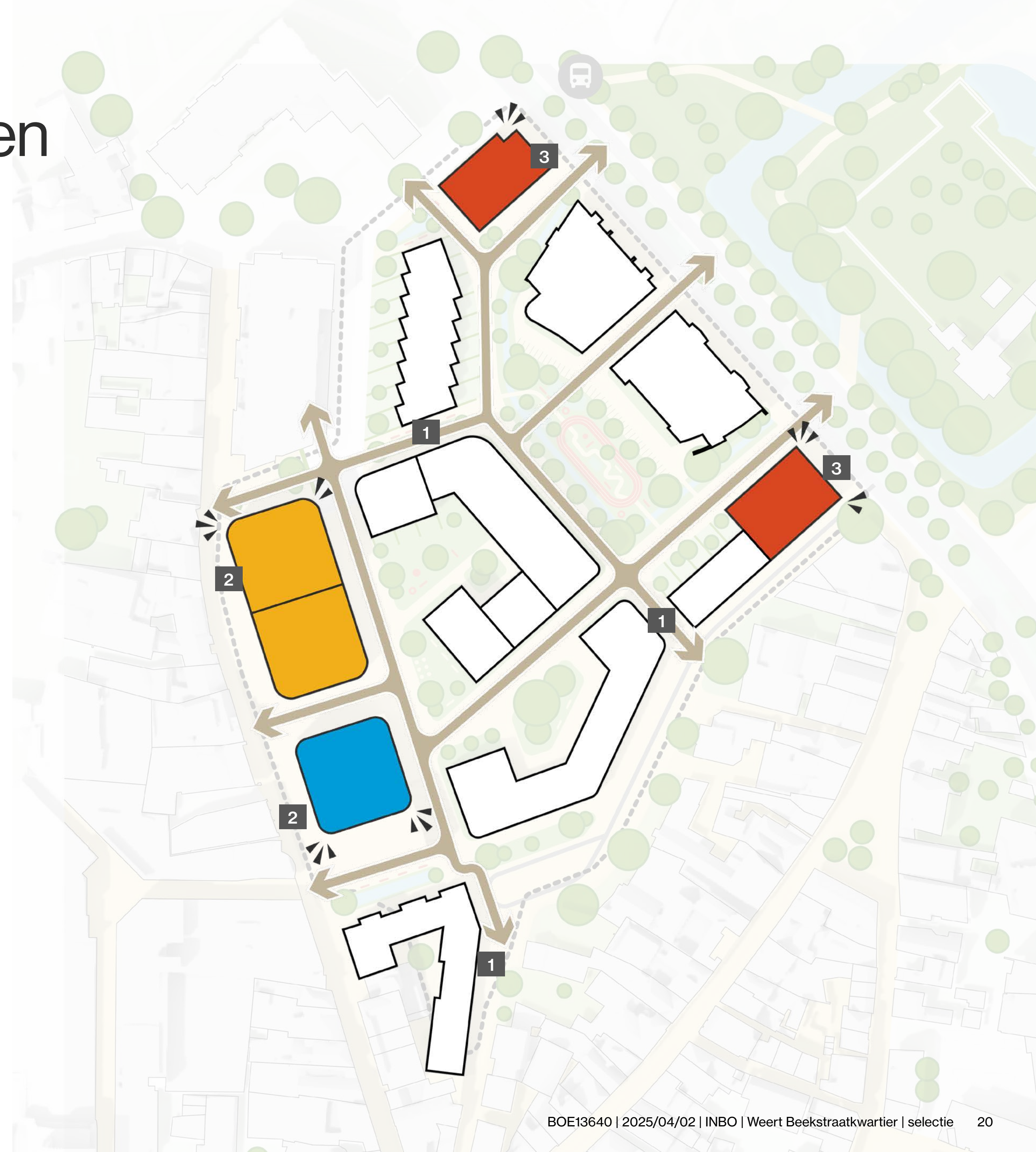
De stedenbouwkundige visie

Doorwaardbaar plan met nieuwe iconen

Breng de fijnmazige structuur terug.

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

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



De stedenbouwkundige visie

Toekomstbestendige stad

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



De stedenbouwkundige visie

Langzaam verkeer voorop

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

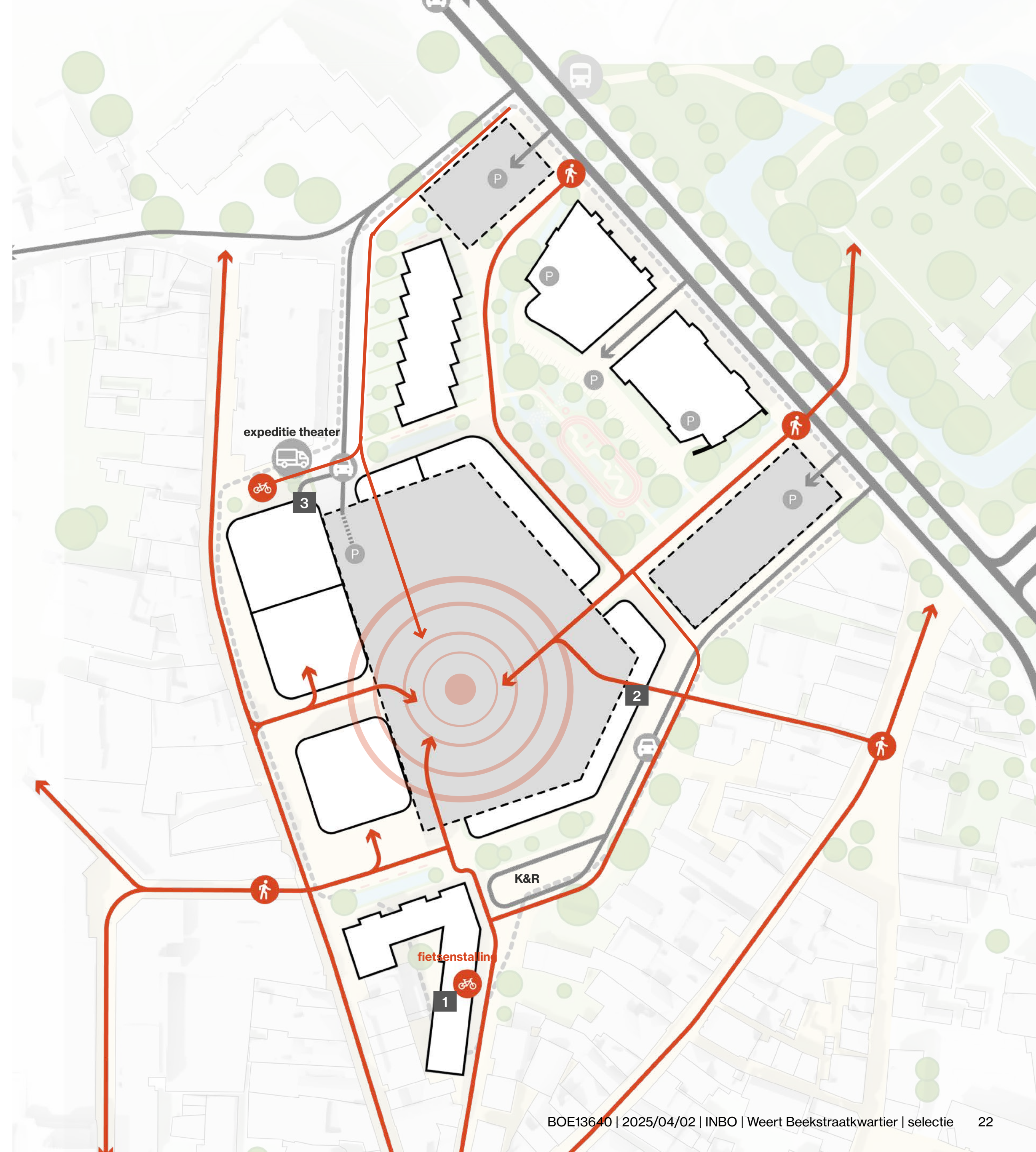
1



3



2



De stedenbouwkundige visie

Verblijfsruimtes

Diversiteit aan verblijfsruimtes die natuurinclusief en klimaatadaptief zijn

1



2



3



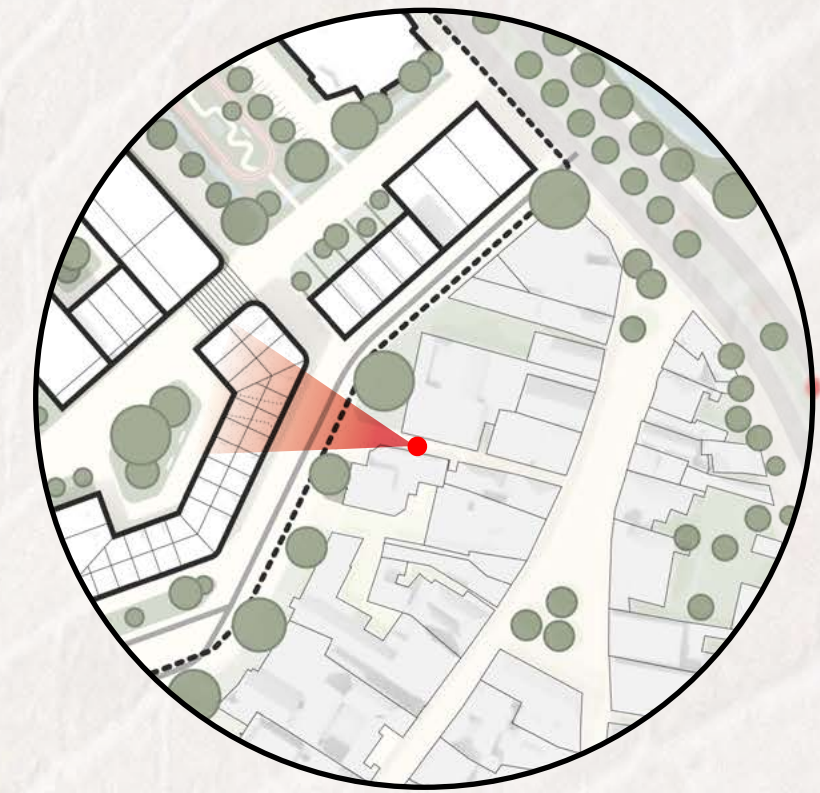
Een nieuw icoon aansluiting passage & bibliotheek



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

Het Carisstraatje

Doorsteek Oelemarkt



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



Nieuwe verbindingen

Het nieuwe Kasteelplein

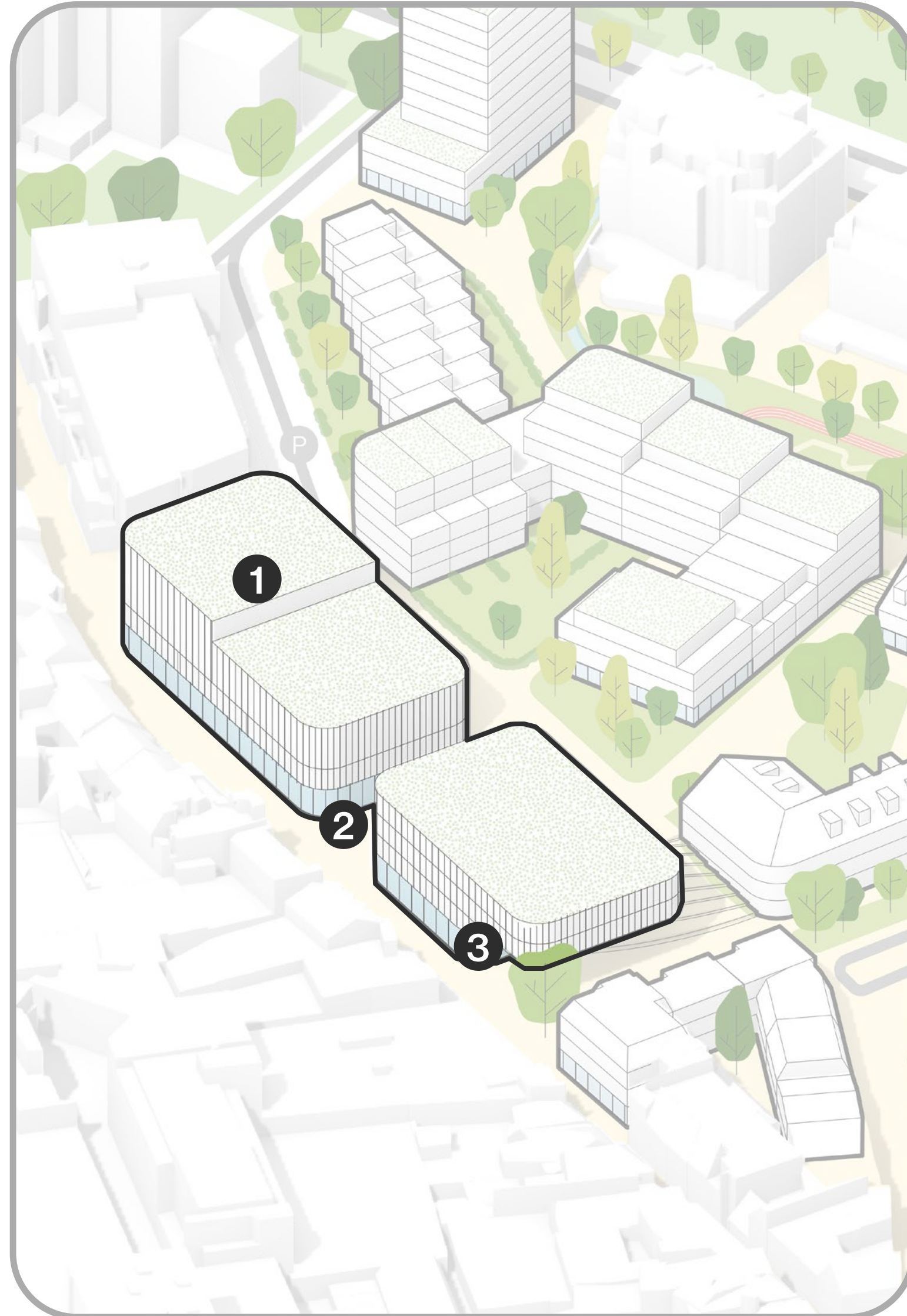


Een nieuwe entree vanaf de Kasteelsingel wandelend richting de Beekstraat
met rechts het opnieuw ingerichte parkeerterrein van het Kasteelplein

Beeldkwaliteit

Beoogde beeldkwaliteit

De cultuurgebouwen



1) iconische trekpleister



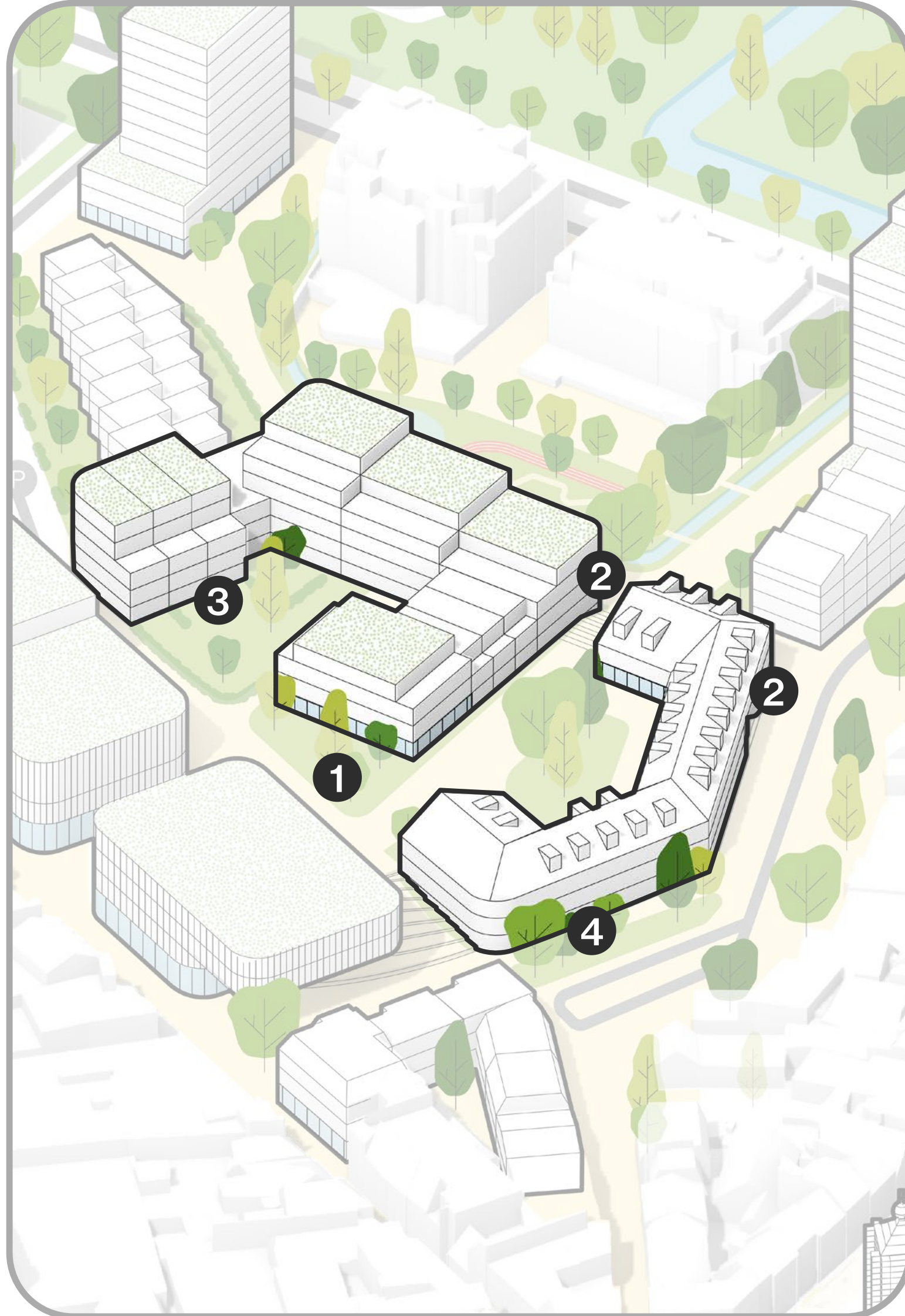
2) Ontdekken van ruimtes



3) afmaken van de straatwand

Beoogde beeldkwaliteit

Wonen in het binnengebied



1) Nieuwbouw sluit aan op bestaande structuren



2) Doorsteekjes naar het binnengebied



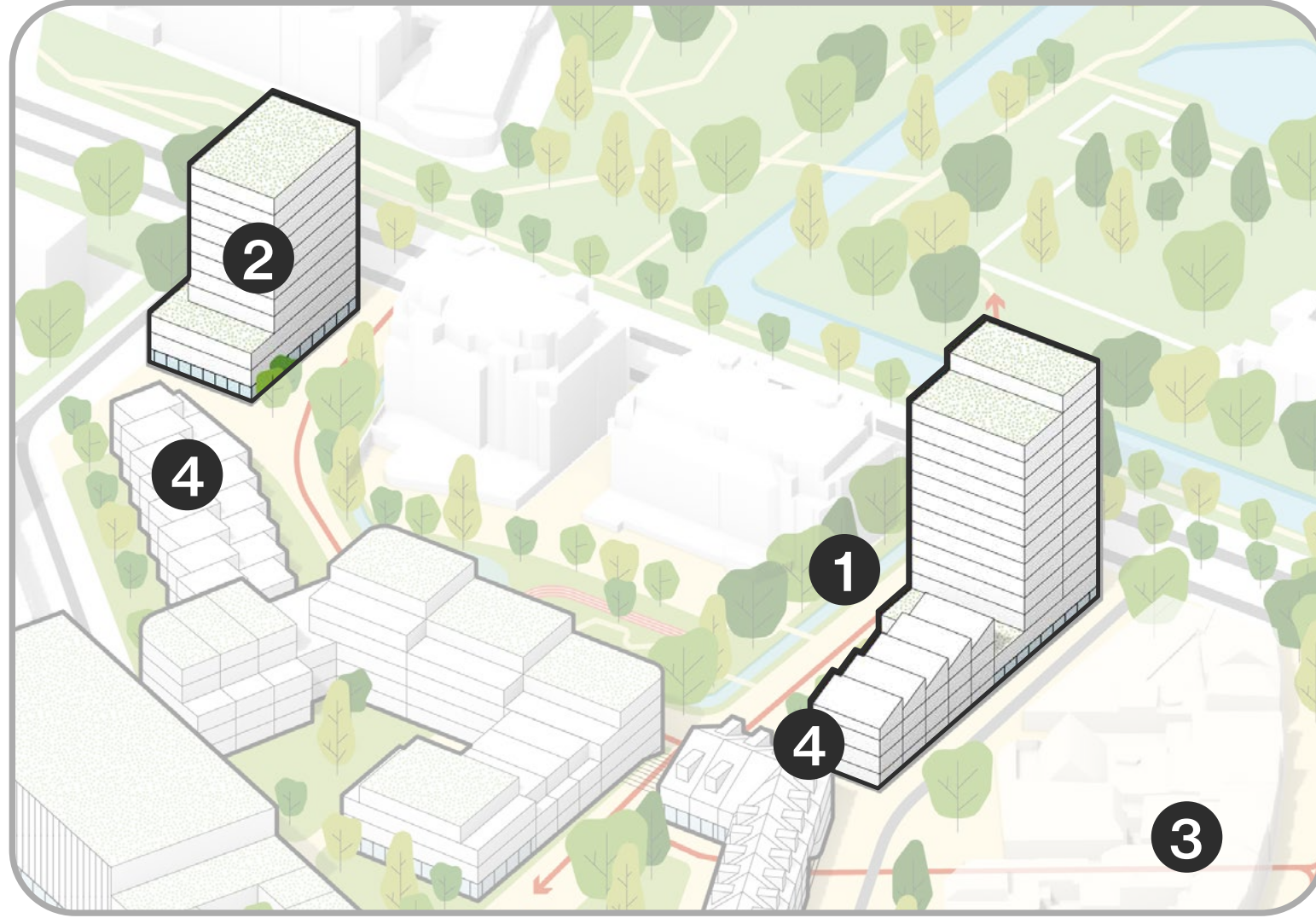
3) zachte overgangen prive en openbaar



4) verfijnde inpassing van architectuur

Beoogde beeldkwaliteit

Woontorens & grondgebonden woningen



1) begeleiden van voetganger kastelenplein

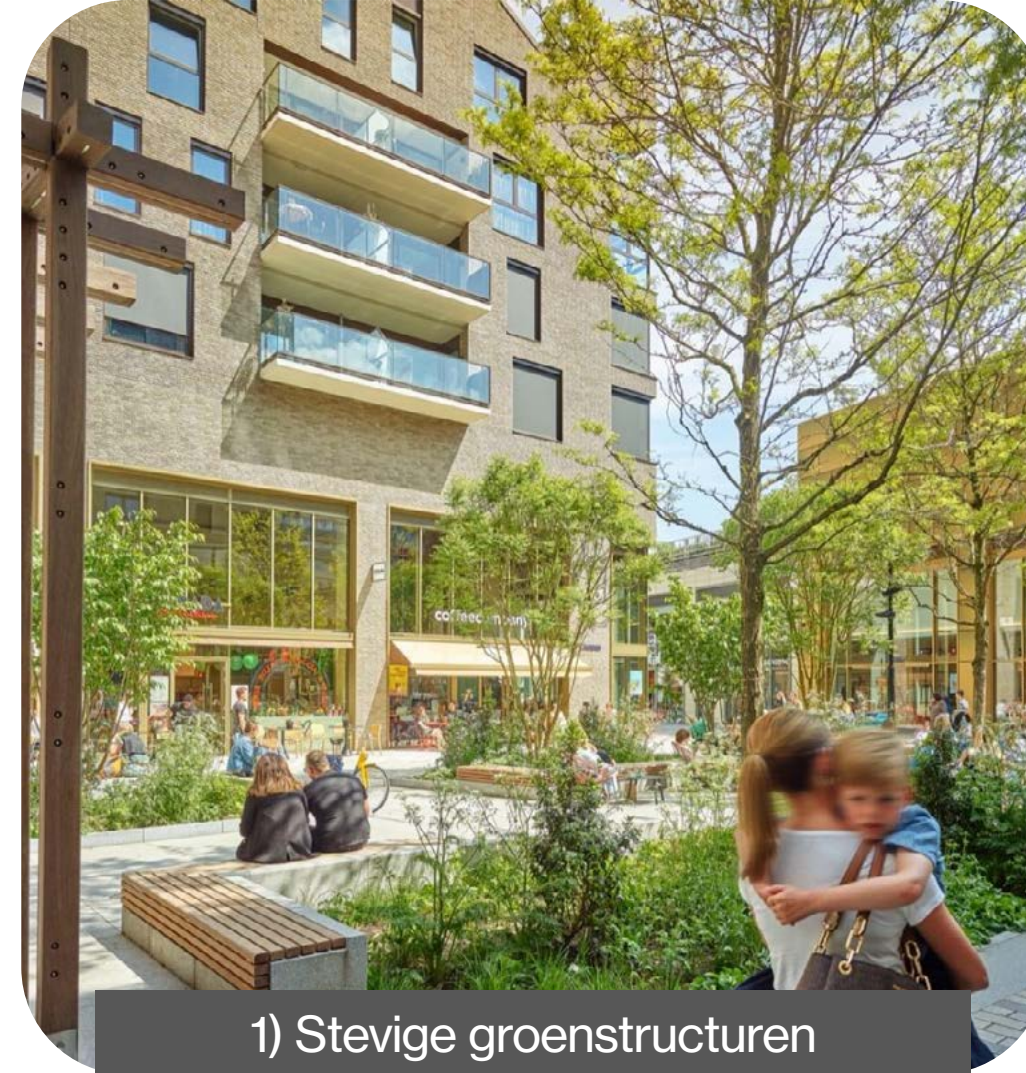
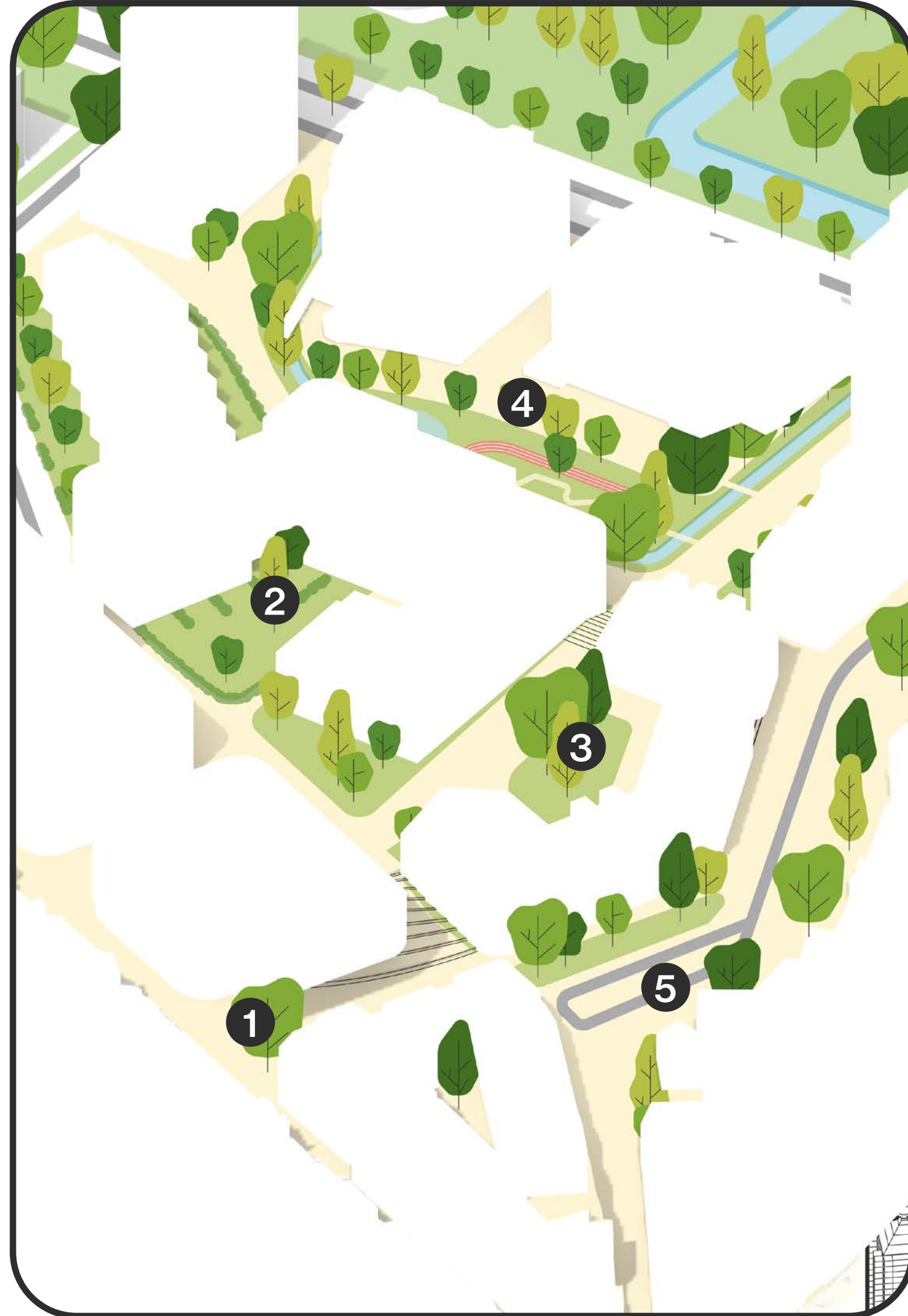
2) architectuur met knipoog naar binnenstad

3) doorsteek naar Oelemarkt

4) Grondgebonden woningen met atelierruimte

Beoogde beeldkwaliteit

Openbare ruimte



1) Stevige groenstructuren



2) Groene binnenwereld



3) Zachte overgangen privé / openbaar



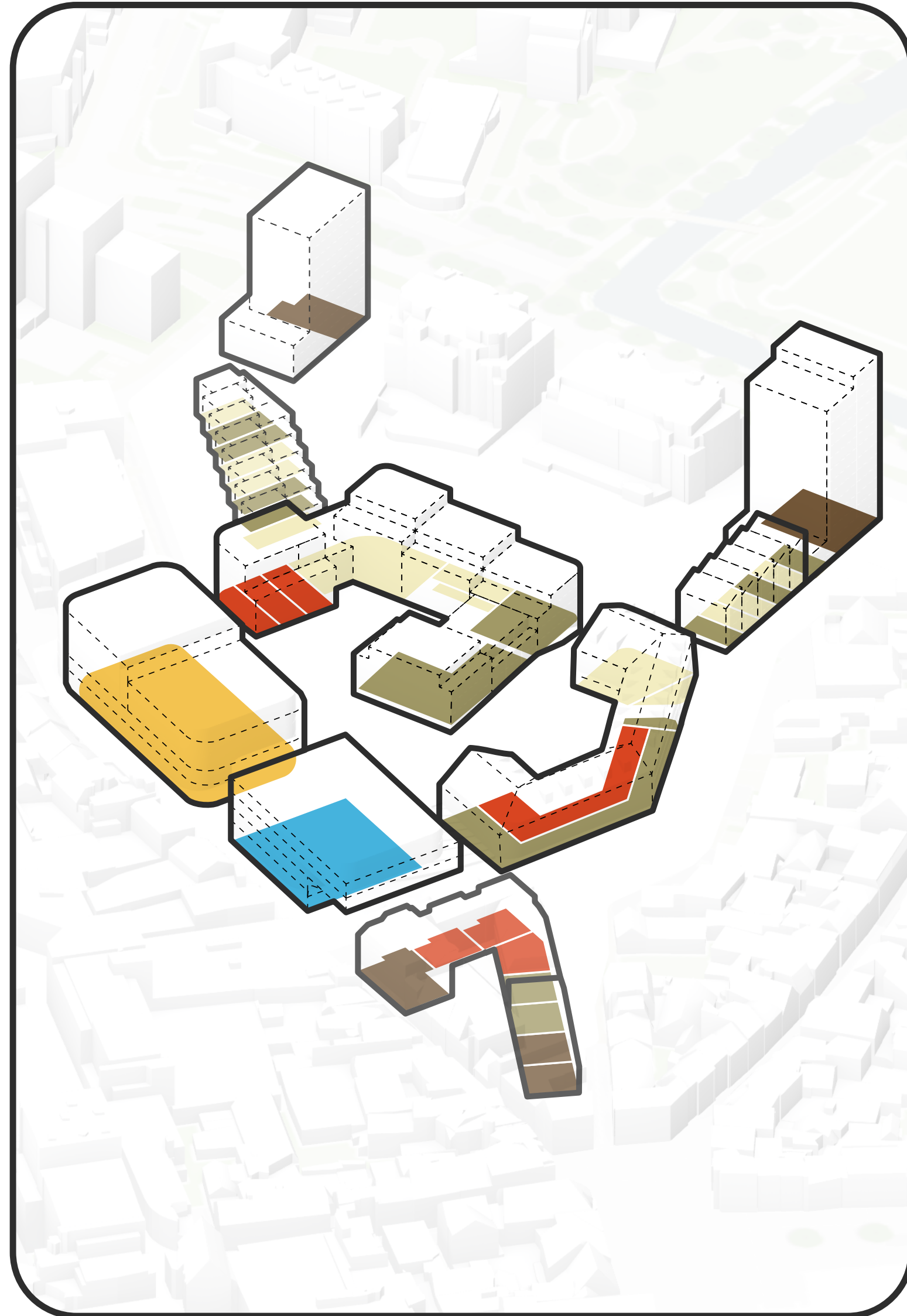
4) plek voor waterberging en recreatie



5) Groen in het straatprofiel

Beoogde beeldkwaliteit

Toekomstbestendige plinten



Zorg en welzijn



Ruimte voor ondernemerschap



Voorzieningen voor de stad



Wonen en werken



Horeca op zichtbare plekken



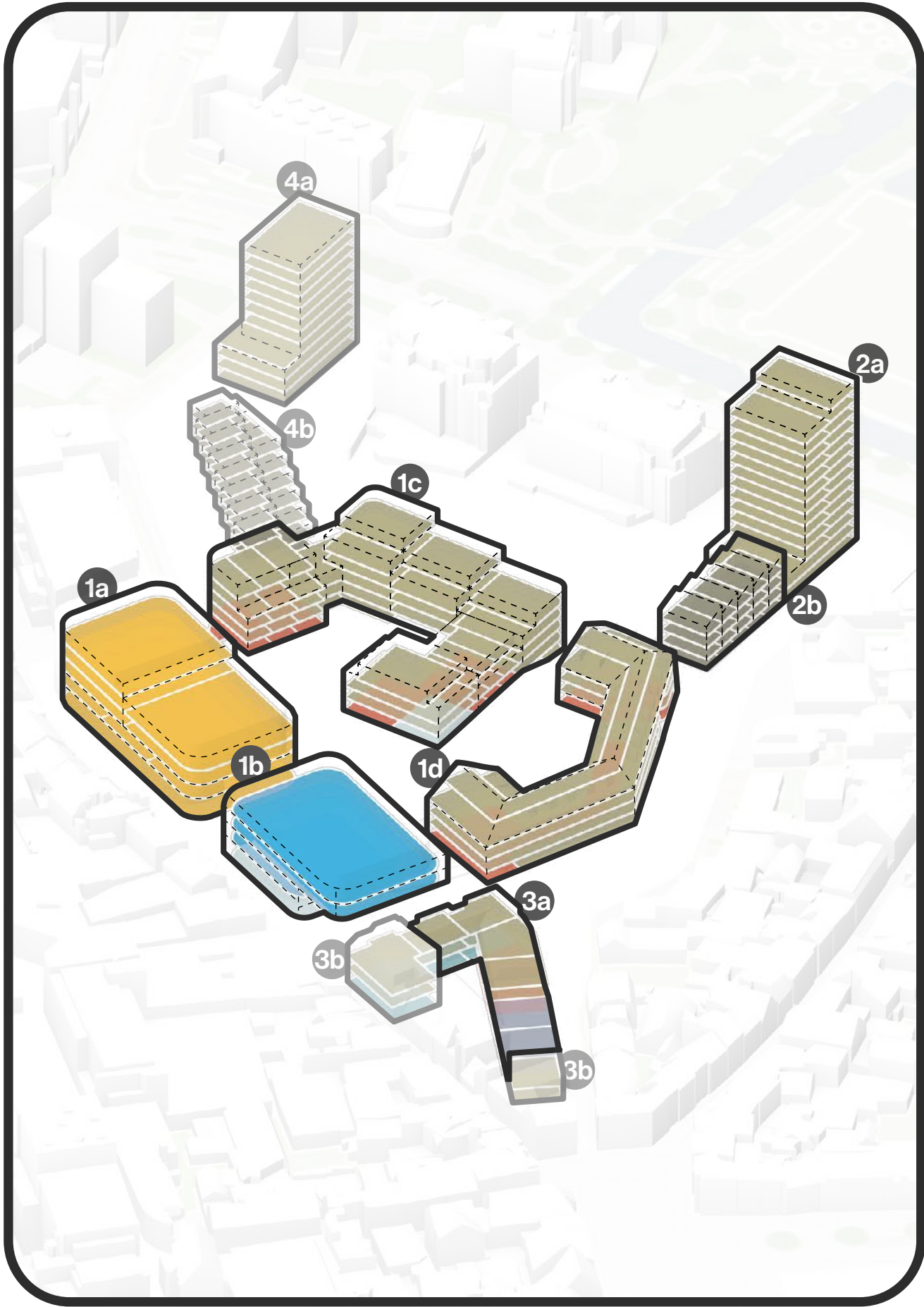
Voorzieningen voor de stad

Wij zijn INBO.
De ontwerpers die mensen
centraal durven te zetten.

Bijlage

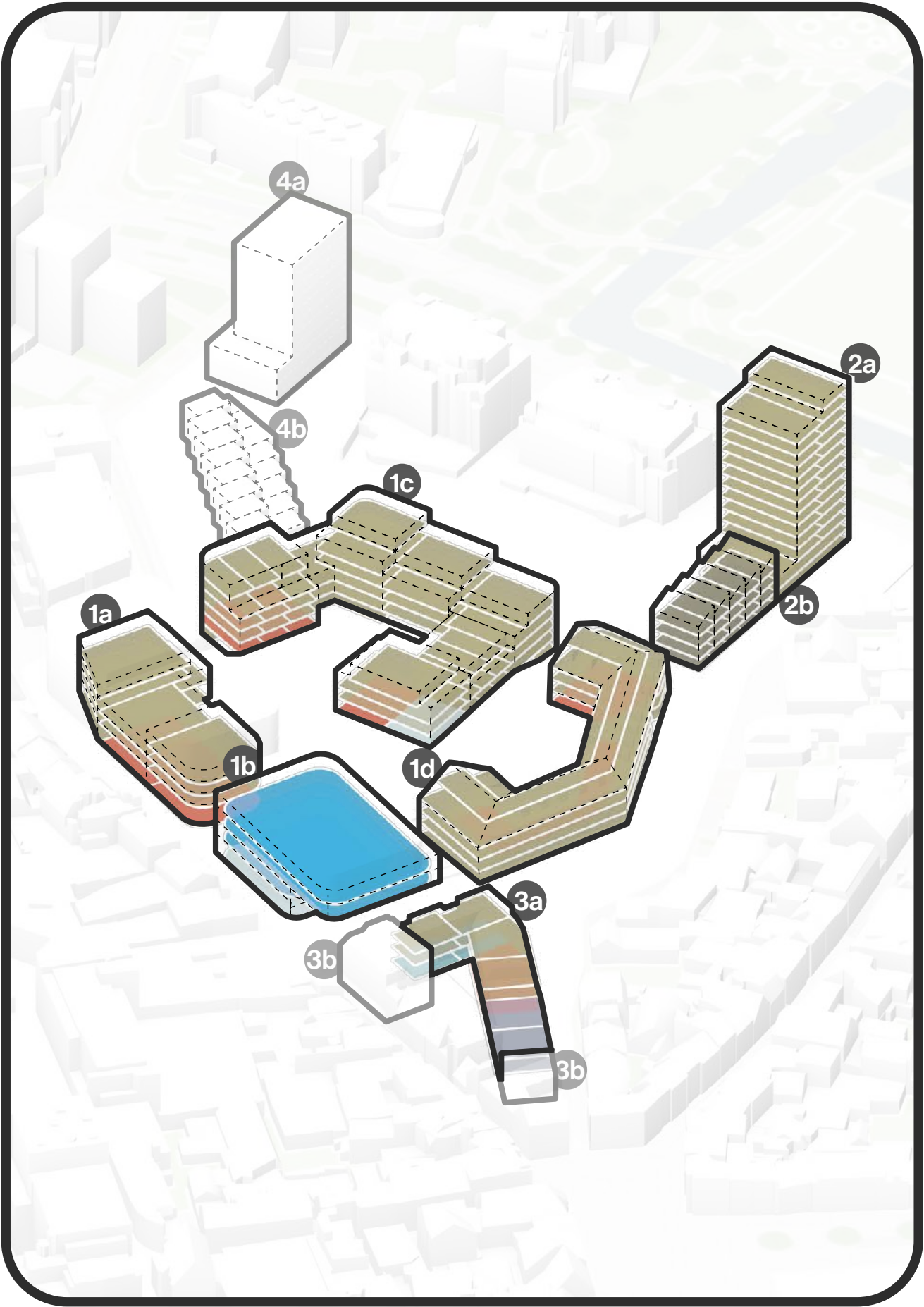
3 varianten

Hoofdvariant



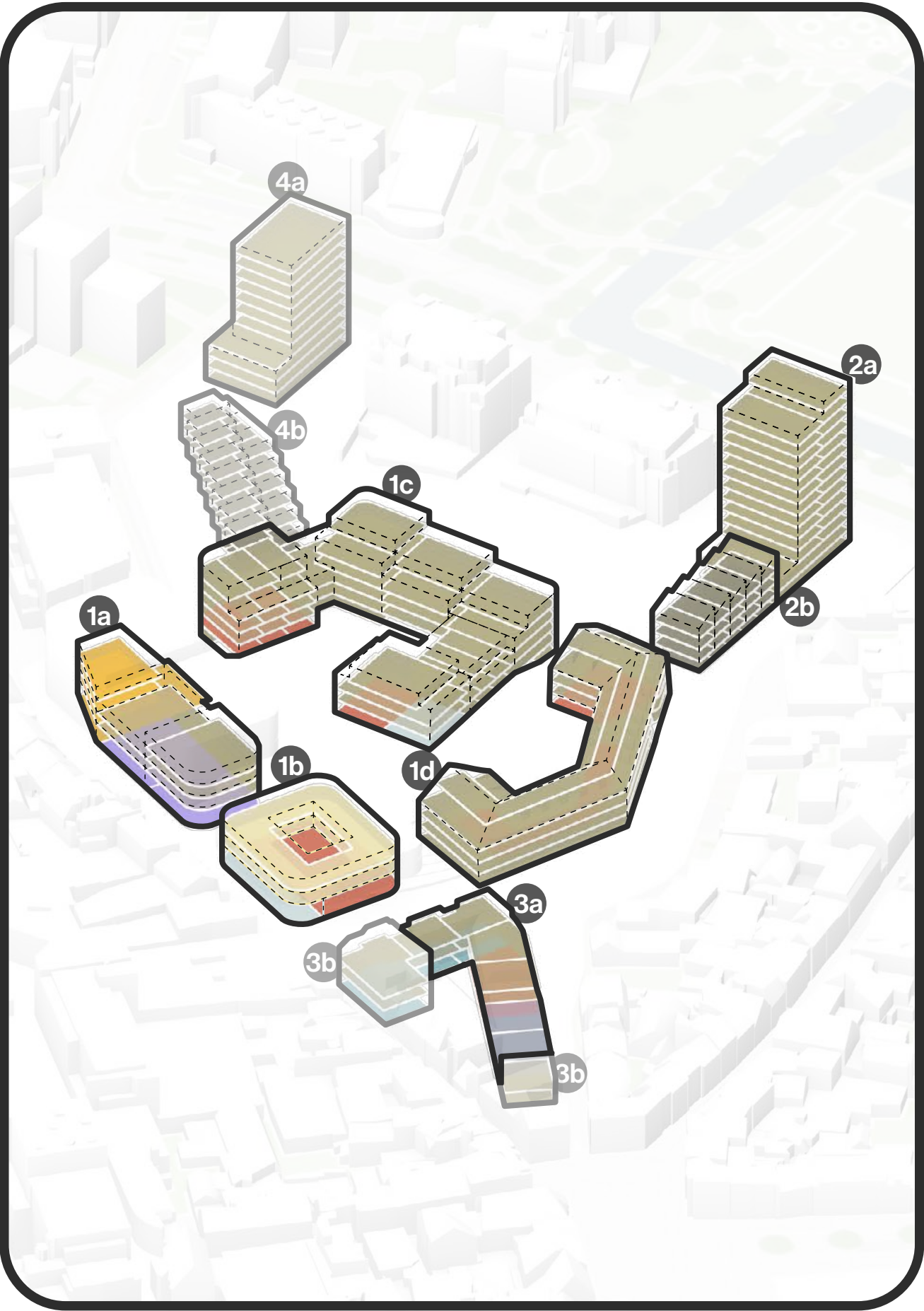
Bibliotheek & theater

Variant A



Bibliotheek

Variant B



Poppodium, museumopslag en hotel

Hoofdvariant

Project totalen

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

	wonen app.	21.500m² *	BVO
	wonen ggb.	1.440m² *	BVO
	munt theater	7.000m²	BVO
	bibliotheek	3.945m²	BVO
	zorg voorzieningen	2.190m²	BVO
	dienstverlening	240m²	BVO
	horeca	410m²	BVO
	fietsen + toilet	550m²	BVO

Subtotaal

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

bvo aanvullend

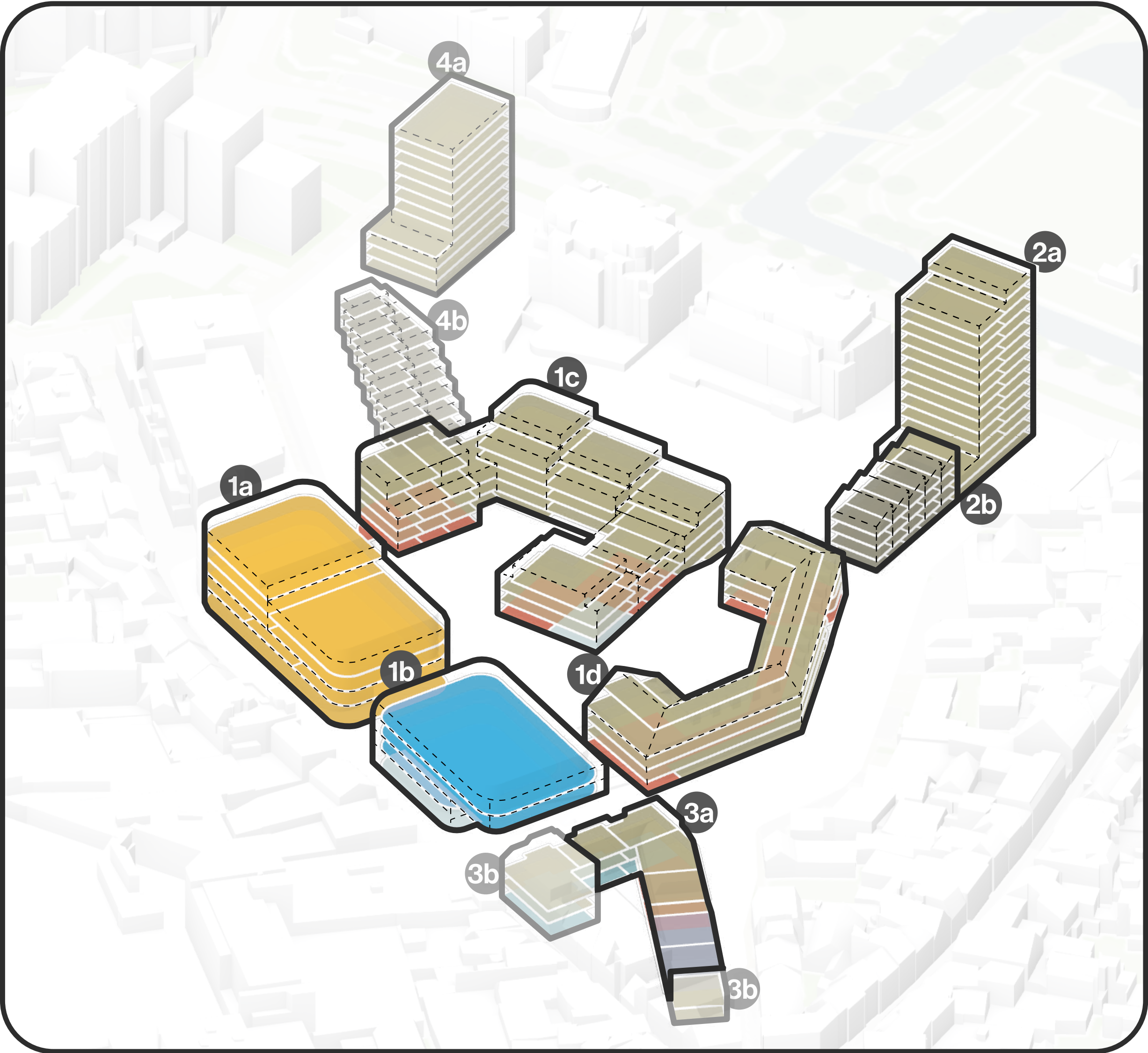
(politiebureau kavels 4a, 4b en buitenplangebied 3b)

Politiebureau kavel			
	wonen app.	5.245m²	BVO
	wonen ggb.	2.035m²	BVO

Buitenproject grens 3b			
	wonen app.	715m²	BVO
	dienstverlening	240m²	BVO

Kavel buiten plangebied			
<u>blok 3b</u>	<u>950m²</u>	<u>BVO</u>	
wonen app.	715m²		
diensten	240m²		
Politie kavel			
<u>blok 4a</u>	<u>5245m²</u>	<u>BVO</u>	
wonen app.	5245m²		
<u>blok 4b</u>	<u>2035m²</u>	<u>BVO</u>	
wonen ggb.	2035m²		

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



Variant A

Project totalen

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

 wonen app.	25.535m² *	BVO
 wonen ggb.	1.440m² *	BVO
 bibliotheek	3.945m²	BVO
 zorg voorzieningen	2.235m²	BVO
 dienstverlening	240m²	BVO
 horeca	410m²	BVO
 fietsen + toilet	550m²	BVO

Subtotaal

Plangebied		
blok 1a	4080m²	BVO
wonen app.	3360m²	
zorg voorzieningen	720m²	
blok 1b	4175m²	BVO
bibliotheek	3945m²	
horeca	230m²	
blok 1c	9450m²	BVO
wonen app.	8725m²	
zorg voorzieningen	540m²	
horeca	180m²	
blok 1d	5950m²	BVO
wonen app.	5265m²	
zorg voorzieningen	680m²	
blok 2a	7120m²	BVO
wonen app.	7120m²	
blok 2b	1440m²	BVO
wonen ggb.	1440m²	
blok 3a	2145m²	BVO
wonen app.	1060m²	
zorg voorzieningen	290m²	
dienstverlening	240m²	
fietsen + toilet	550m²	

bvo aanvullend

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

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

Kavel buiten plangebied		
blok 3b	950m²	BVO
wonen app.	715m²	
diensten	240m²	
Politie kavel		
blok 4a	5245m²	BVO
wonen app.	5245m²	
blok 4b	2035m²	BVO
wonen ggb.	2035m²	

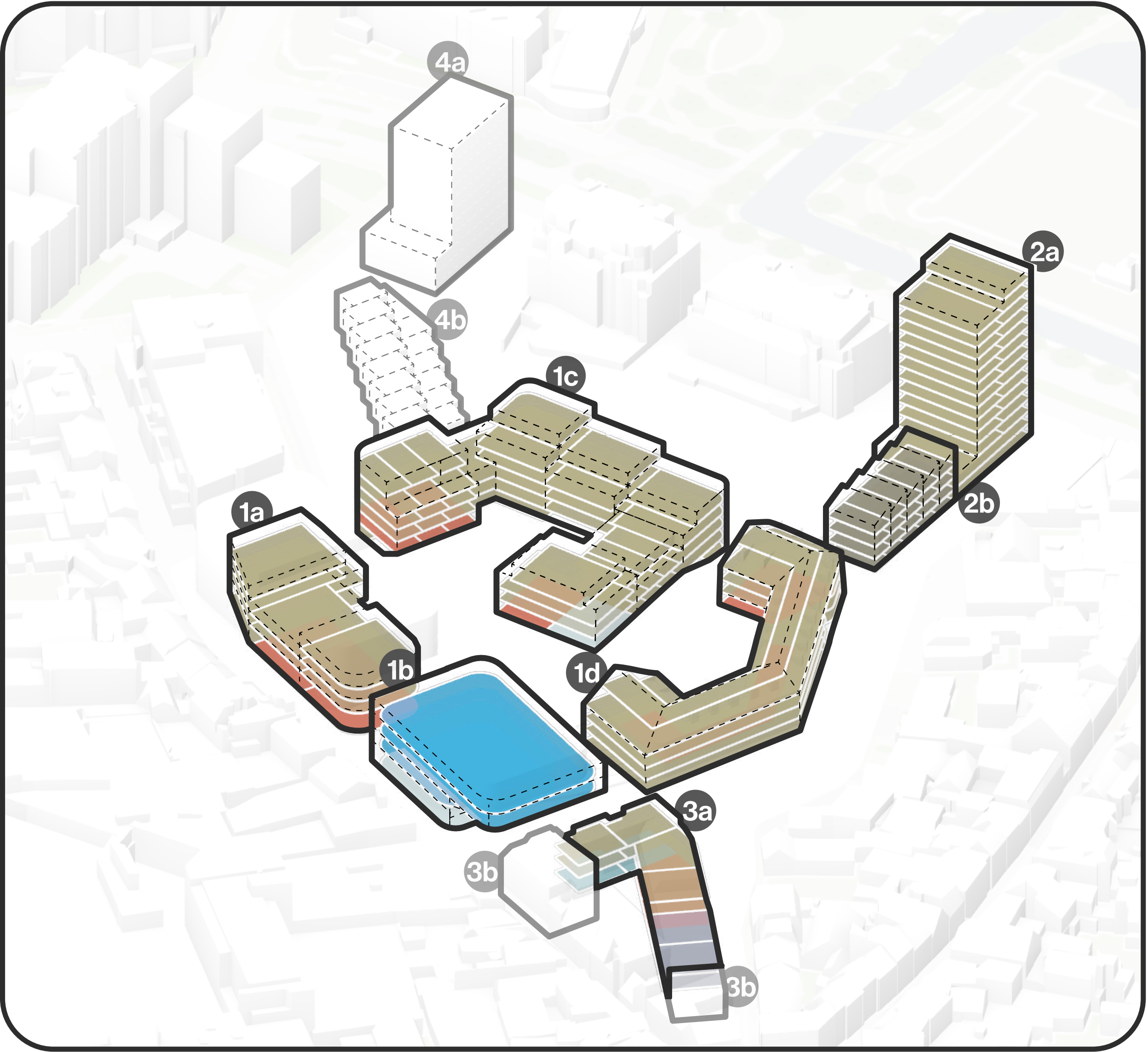
Aanvullende opmerkingen

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

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

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

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



Variant B

Project totalen

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

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

Subtotaal

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

bvo aanvullend

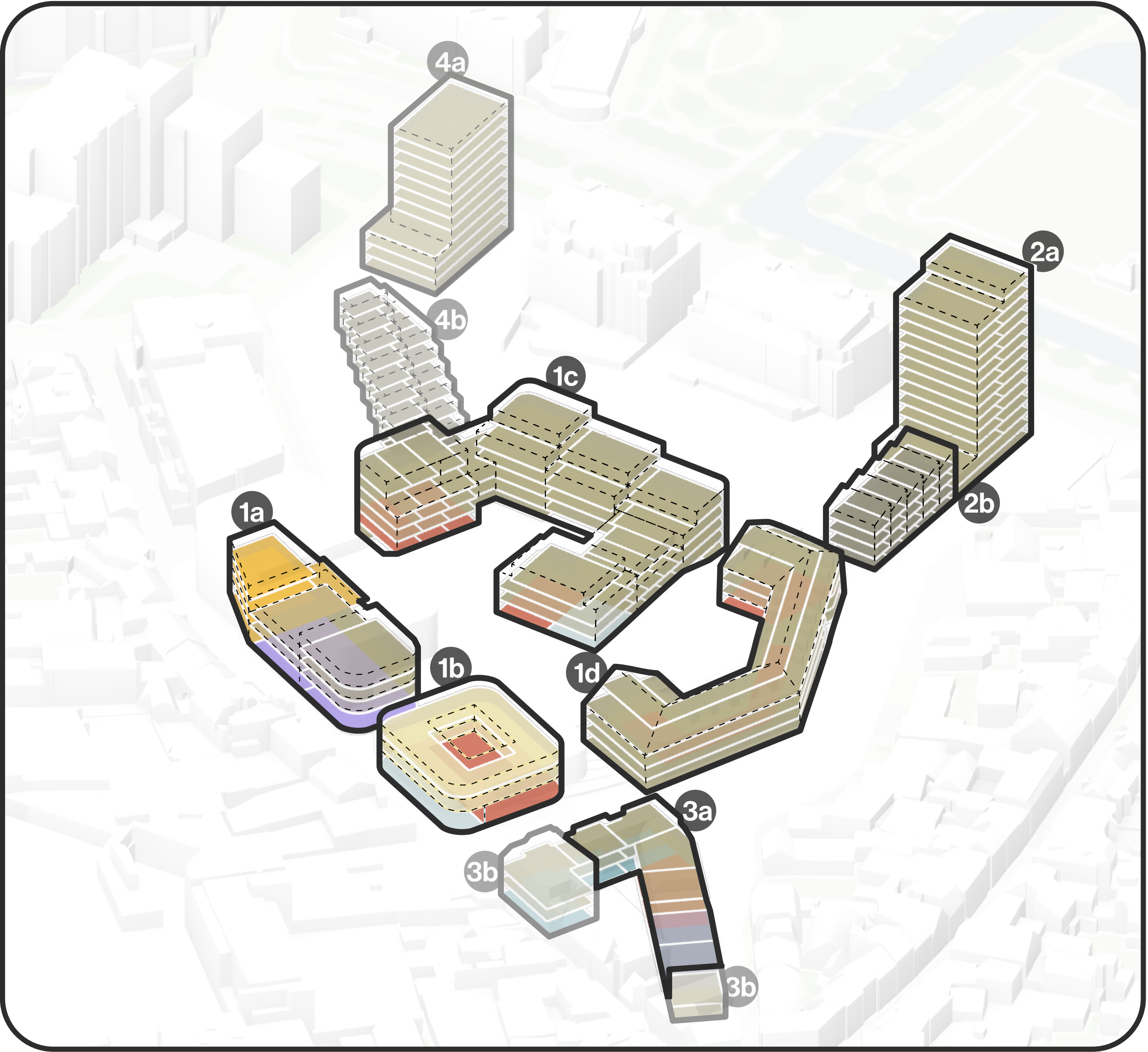
(politiebureau kavels 4a, 4b en buitenplangebied 3b)

Politiebureau kavel		
 wonen app.	5.245m²	BVO
 wonen ggb.	2.035m²	BVO

Buitenproject grens 3b		
 wonen app.	715m²	BVO
 dienstverlening	240m²	BVO

Kavel buiten plangebied		
<u>blok 3b</u>	950m²	BVO
wonen app.	715m²	
diensten	240m²	
Politie kavel		
<u>blok 4a</u>	5245m²	BVO
wonen app.	5245m²	
<u>blok 4b</u>	2035m²	BVO
wonen ggb.	2035m²	

- Aanvullende opmerkingen**
- * Uitgangspunt appartementen = circa 80 m2 BVO per appartement, incl. verkeersruimte en bergingen.
 - * Totaal aantal appartementen = ongeveer 300 in het scenario zonder de politie/fietssenstallinglocatie. 375 in het scenario mét
 - * Totaal aantal grondgebonden woningen = 13, op basis van circa 110 m2 BVO per woning
 - * Voor het zorg, diensten, museum en horeca programma is een aanname gedaan voor de BVO's hierbij is een vormfactor van 1,2 aangehouden.
 - * Poppodium aan noordzijde met expeditie/logistiek via De Hoge Kei. op begane grond rekening gehouden met concertzaal.
 - * Museumopslag in kelder met semi-openbare toegang van kunstwerken.
 - * Klein boutique hotel op verdiepingen gestapeld met corridor rondom dakterras ontsloten. Dakterras met uitzicht op kerk.



Parkeren en overig

Parkeren optie A

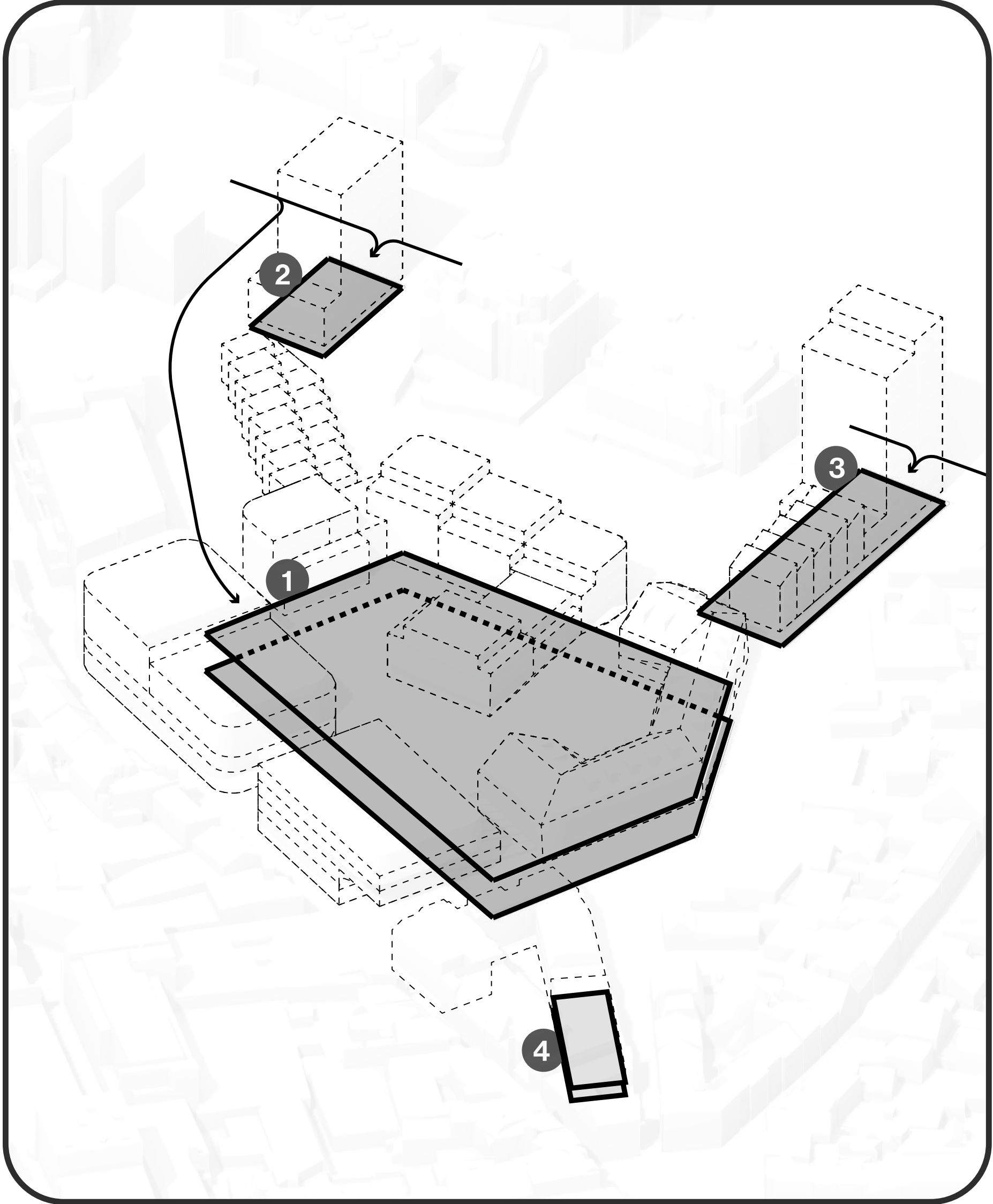
- 1) parkeergarage (2 lagen verdiept) 14.265m²
- 2) parkeergarage (1 laag verdiept) 1.170m²
- 3) parkeergarage (1 laag verdiept) 500m²
- Totaal parkeren: 15.935 m2 = 635 parkeerplaatsen
- 4) fietsenstalling (incl. openbaar toilet) 550m²

Parkeren optie B

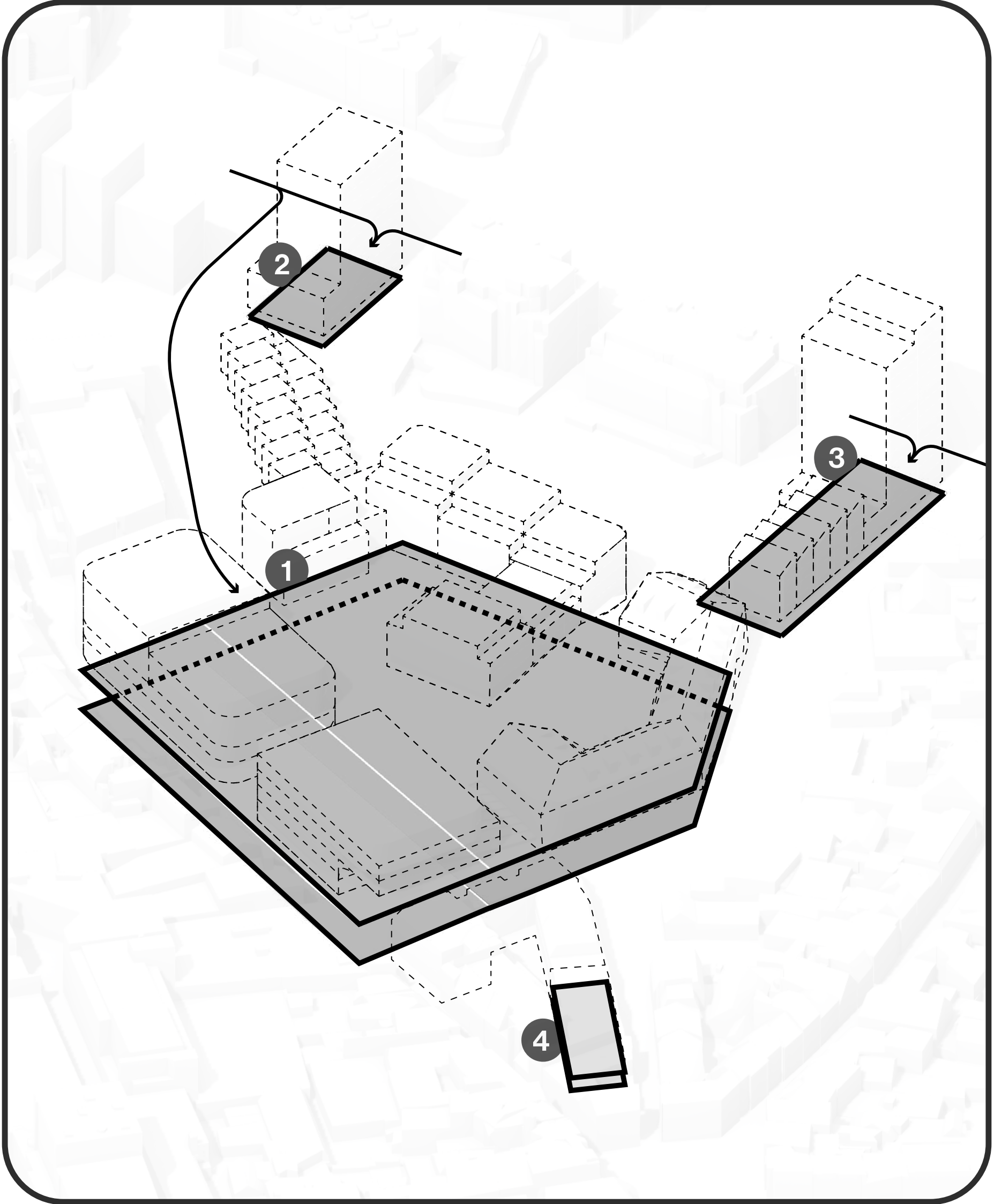
- 1) parkeergarage (2 lagen verdiept) 18.815 m²
- 2) parkeergarage (1 laag verdiept) 1.170m²
- 3) parkeergarage (1 laag verdiept) 500m²
- Totaal parkeren: 20.485 m2 = 820 parkeerplaatsen
- 4) fietsenstalling (incl openbaar toilet) 550m²

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

Parkeren optie A

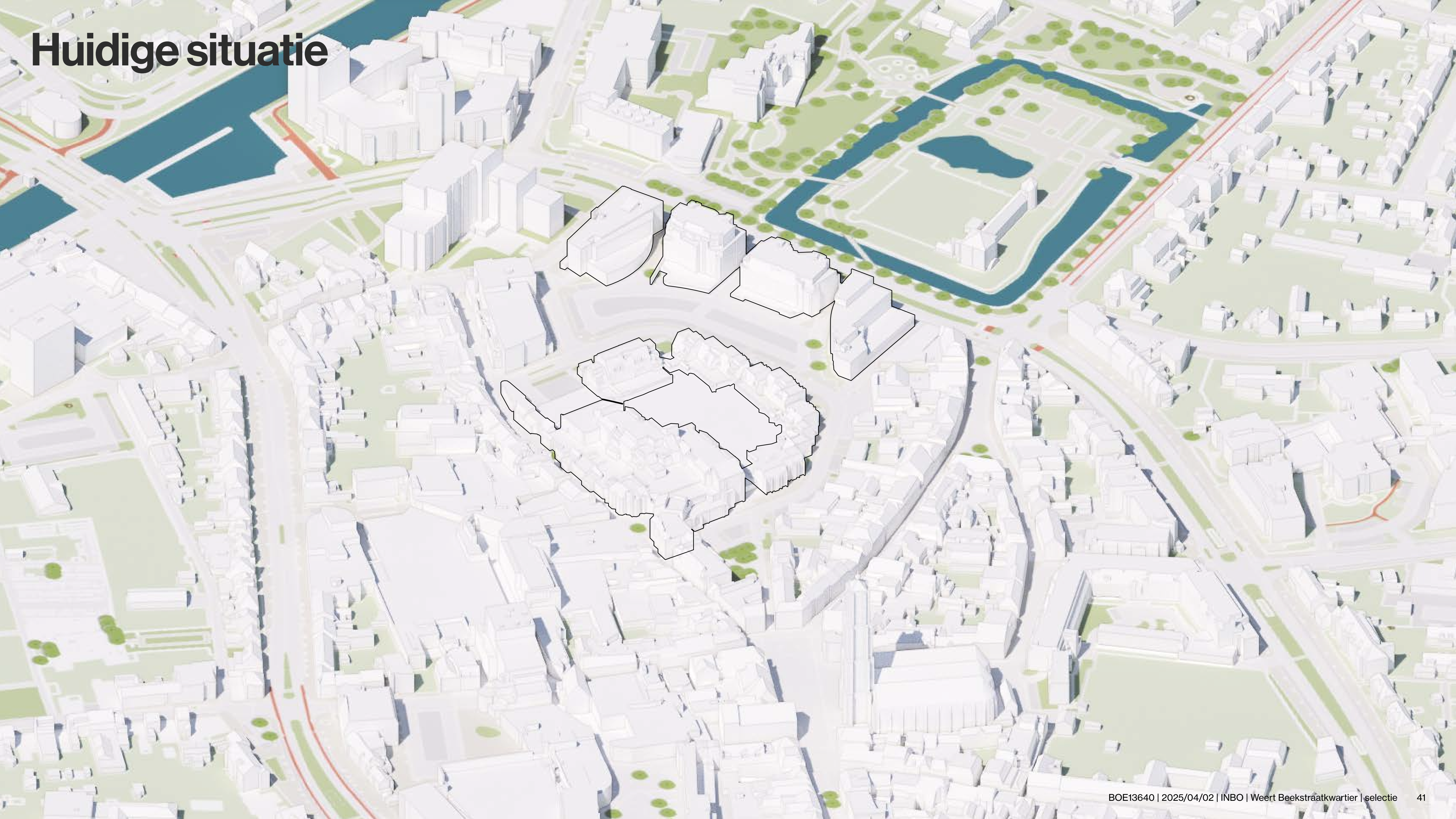


Parkeren optie B



Vogelvlucht beelden

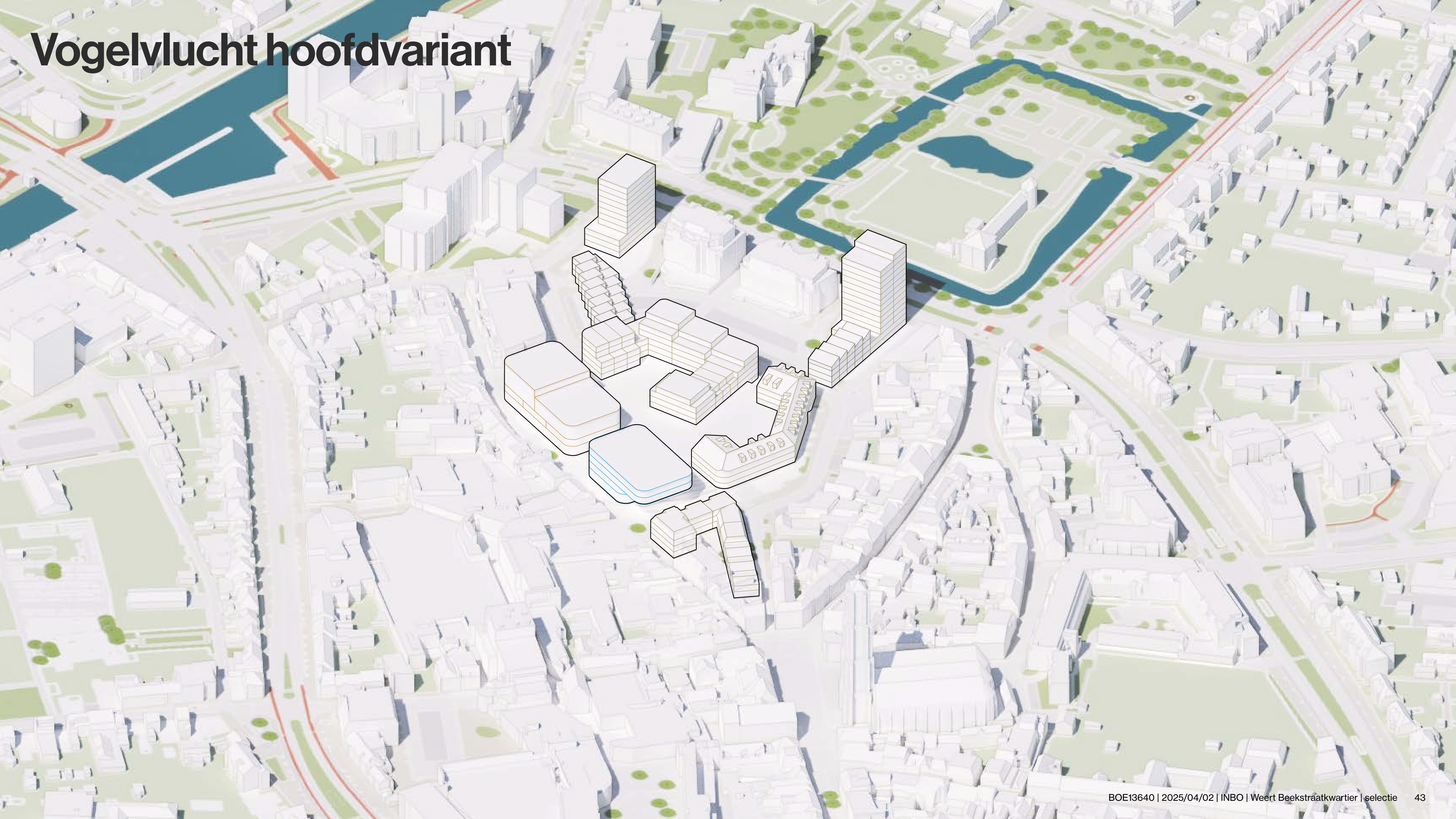
Huidige situatie



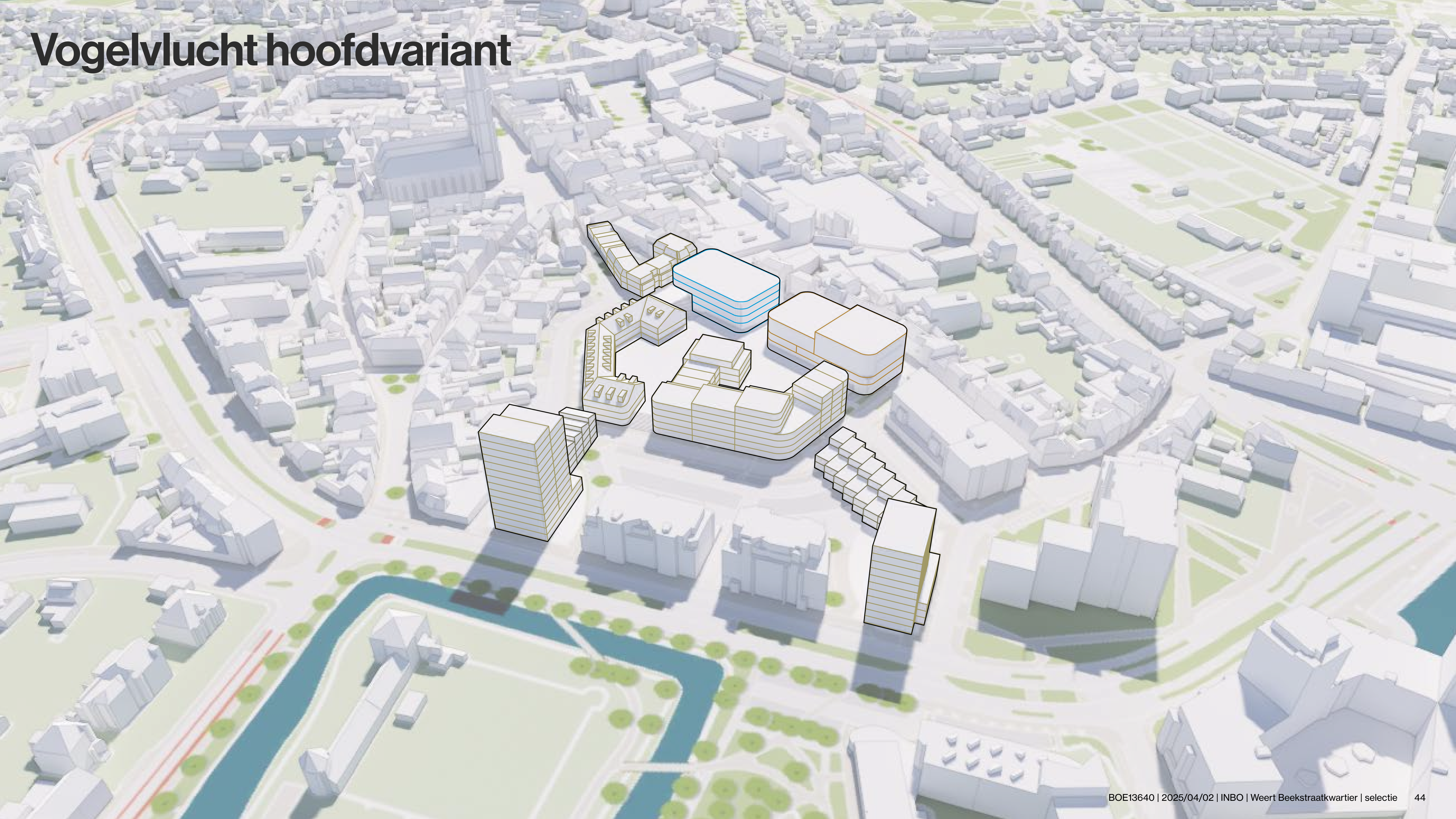
Huidige situatie



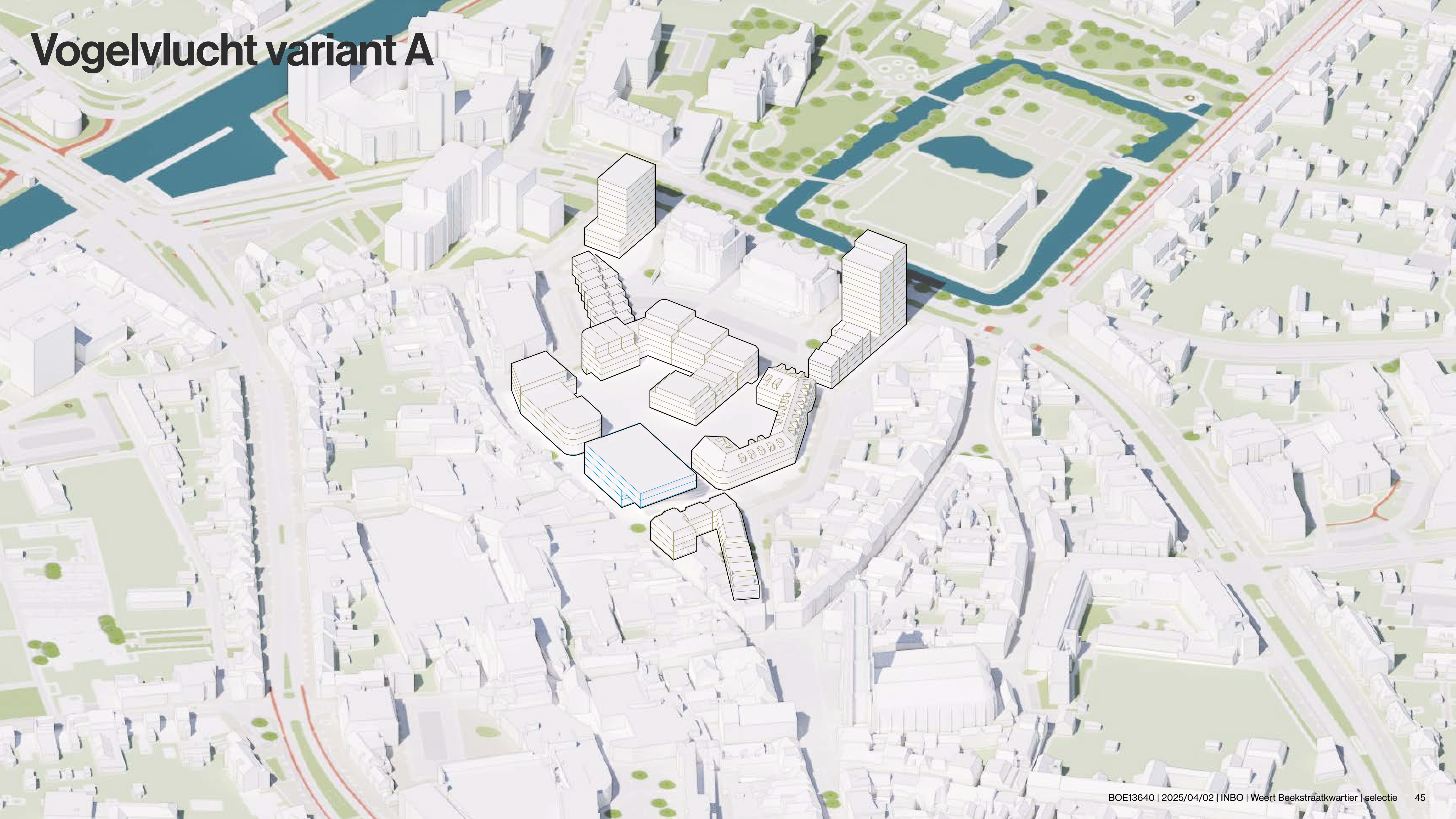
Vogelvlucht hoofdvariant



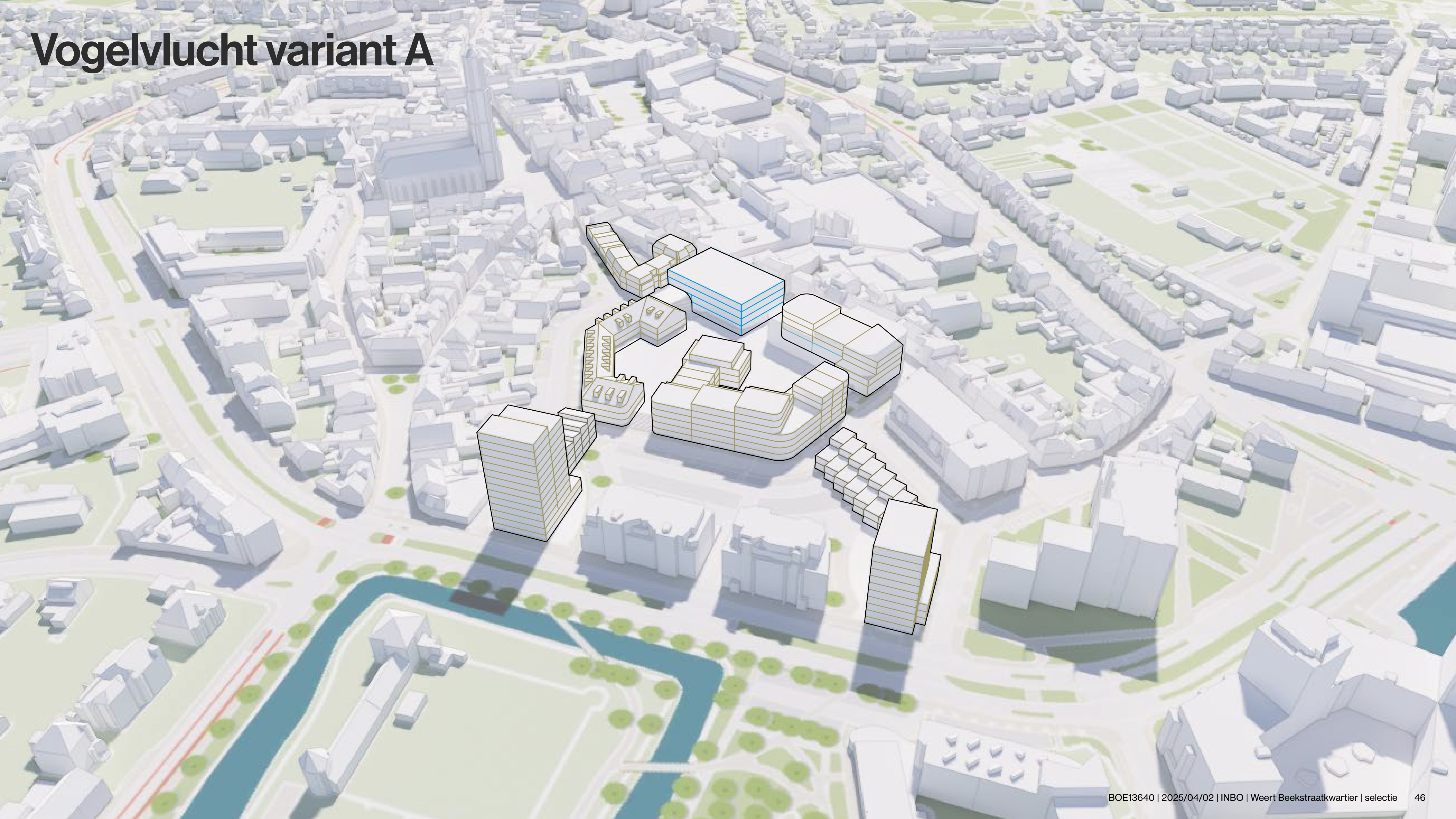
Vogelvlucht hoofdvariant



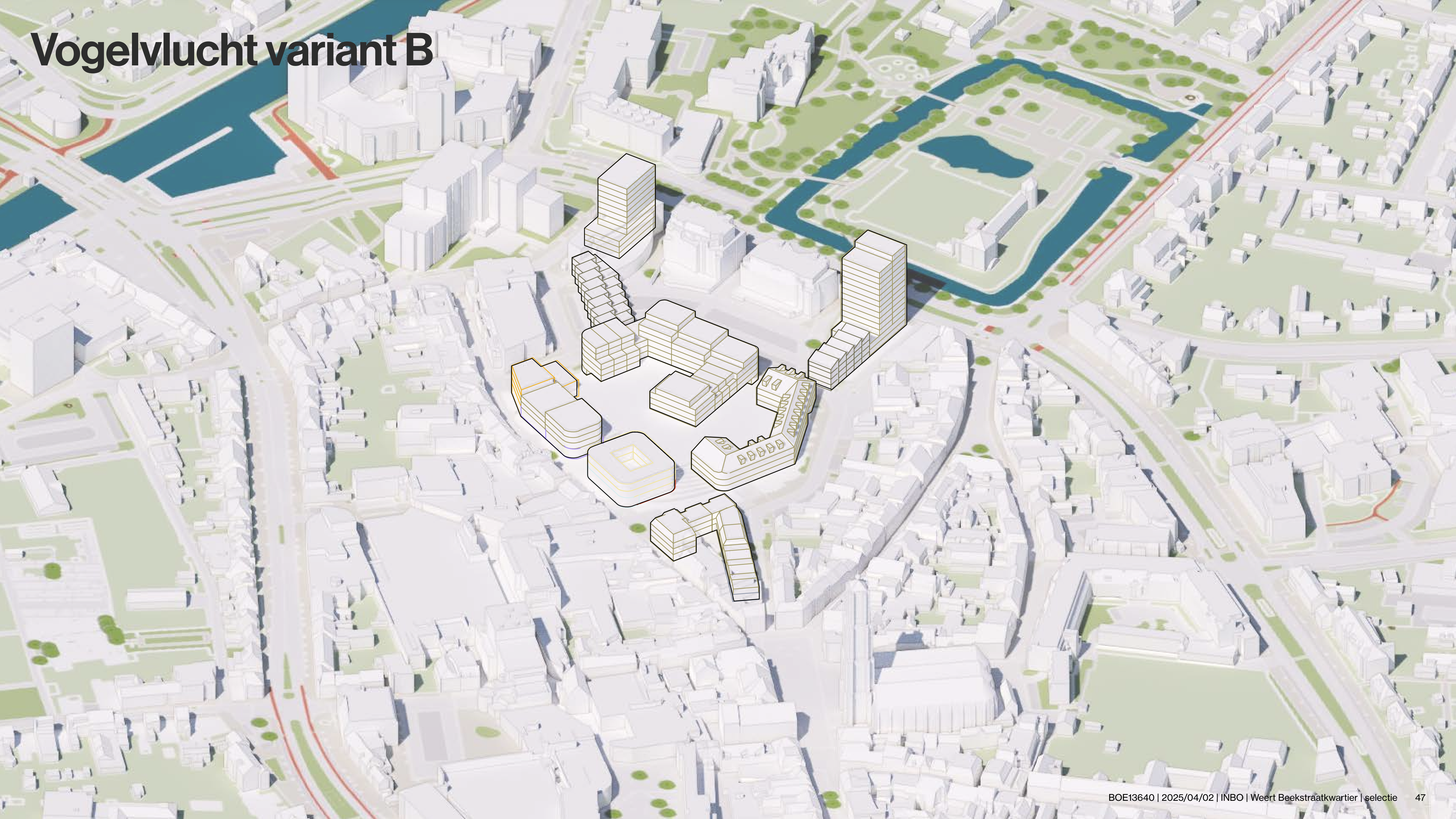
Vogelvlucht variant A



Vogelvlucht variant A



Vogelvlucht variant B



Vogelvlucht variant B

