

BEEKSTRAATKWARTIER

een groene toekomst in de historische binnenstad

Aanleiding en doel

Op 3 oktober 2024 koos de gemeenteraad van Weert voor "sloop en nieuwbouw" in het Beekstraatkwartier om het gebied volledig te herontwikkelen. Dit stuk heeft als doel om via een stedenbouwkundige en programmatische analyse drie varianten voor de herontwikkeling te onderzoeken en presenteren.

Plangebied

Het plangebied ligt in het noordelijke deel van de historische binnenstad, tussen de Beekstraat, Hoogstraat en Kasteelsingel. Momenteel wordt het gebruikt als woon/ werkgebied en parkeerplaats. Het gebied is volledig verhard, mist een leesbare structuur die aansluit bij de binnenstad van Weert en is niet toekomstbestendig. Toch heeft het de potentie om een belangrijk schakelstuk in de binnenstad te worden.



Oude situatie en huidige situatie, Weerbaar Weert - NOHNIK, 2018

Historische ontwikkeling

De binnenstad begon als een compacte, leesbare stad, omringd door een sterke waterstructuur en met duidelijke stadsstraten en poorten. Later vond er schaalvergroting plaats op de achterterreinen, met onder andere kloosters

en kloostertuinen, en nieuwe semipublieke ruimtes. Na de Tweede Wereldoorlog ontstond een nieuwe stroming die brak met de bestaande structuren, met een nieuw gemeentehuis en parkeerterreinen, wat leidde tot de huidige situatie. Een niet toekomstbestendige situatie.



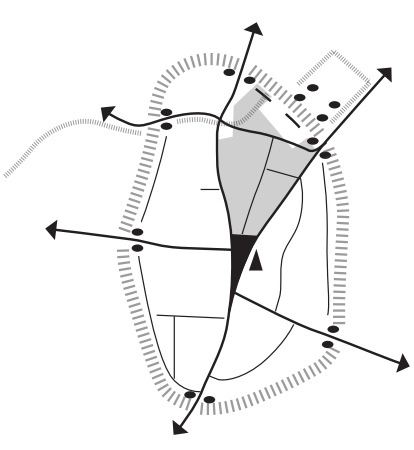
Huidige situatie plangebied - 'ruimtelijk geen onderdeel van de binnenstad en niet toekomstbestendig'

DNA binnenstad Weert

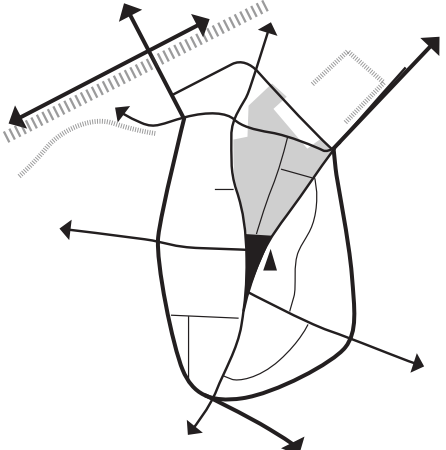
De binnenstad van Weert heeft een sterk DNA met smalle stadsstraten die uitkomen op de markt, steegjes met poorten en groene hofjes als stadsoases. Stedelijke accenten zoals de Martinuskerk zijn prominent aanwezig

en geven betekenis aan plekken zoals de markt. Dwarshuizen met geïntegreerde koetspoorten naar het achterterrein zijn ook kenmerkend voor Weert en kunnen worden doorvertaald naar de nieuwe ontwikkeling.

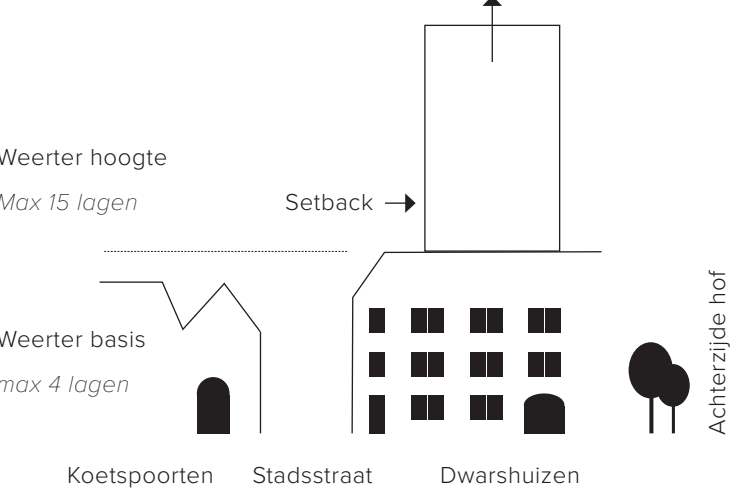
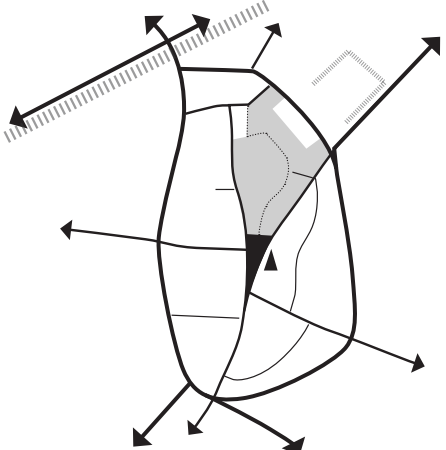
1565 -



1980 -



2025 -

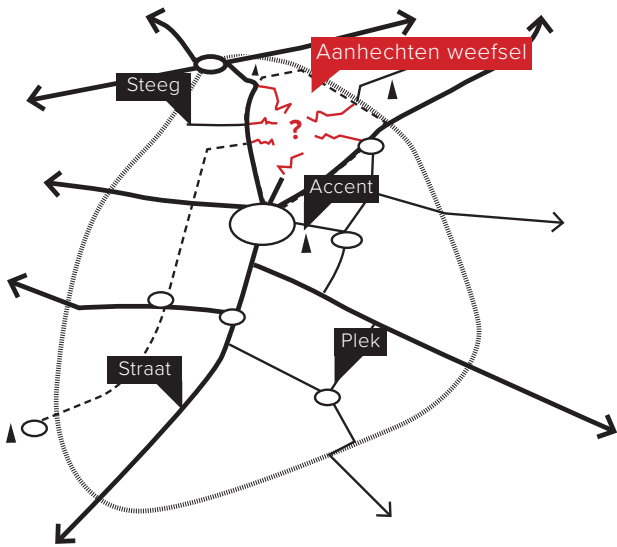


BEEKSTRAATKWARTIER

Het gebied door de lagen heen

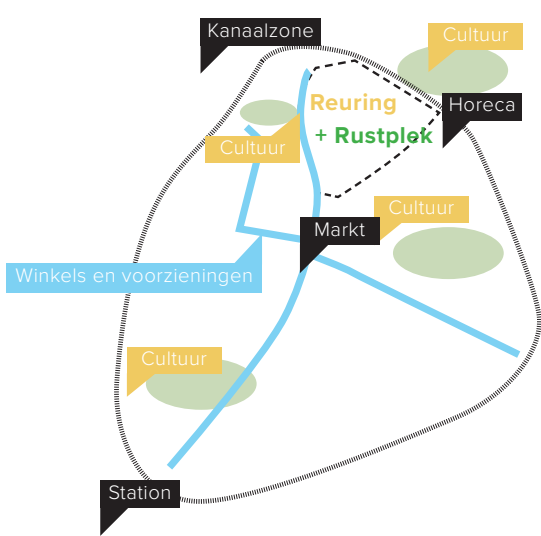
De binnenstad kent een logica met sequentie van verschillende straten, plekken, accenten en zichtlijnen. Deze logica is doorbroken bij het Beekstraatkwartier.

Stadsniveau



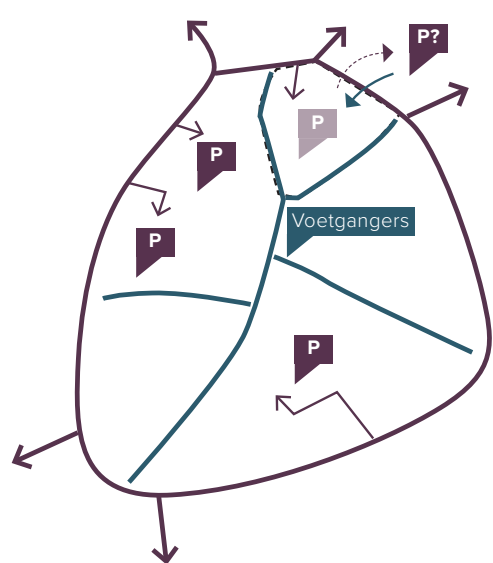
Verbetering in het stedelijk weefsel nodig. Doorbreken barrière. Verder verbinden van lijnen, plekken creëren op snijpunten, accenten toevoegen op betekenisvolle plekken en inspelen op zichtlijnen

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.



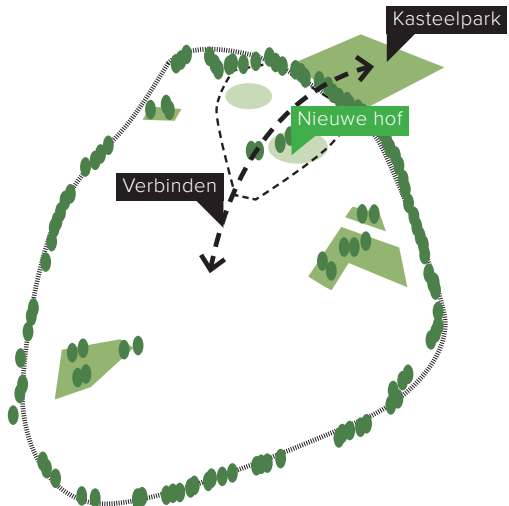
Logischer wijs worden de nieuw toe te voegen voorzieningen langs de Beekstraat gepositioneerd. Om het gebied te activeren komt er een cultureel hart in het gebied wat verschillende culturele plekken verbindt.

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



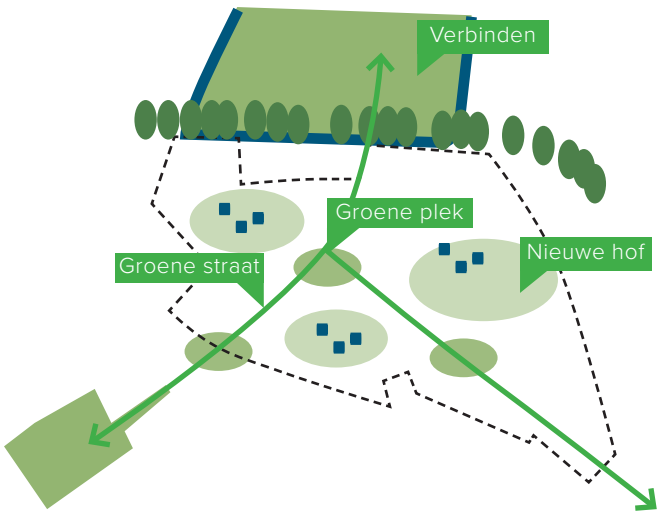
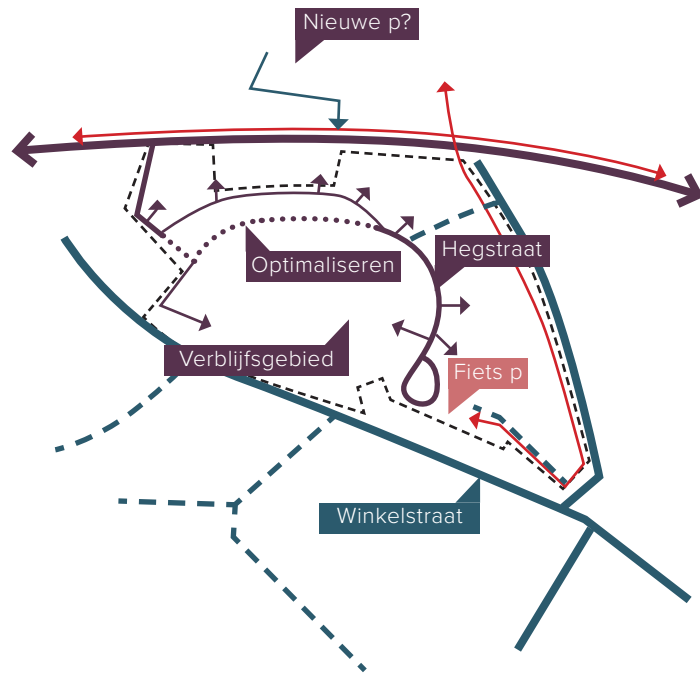
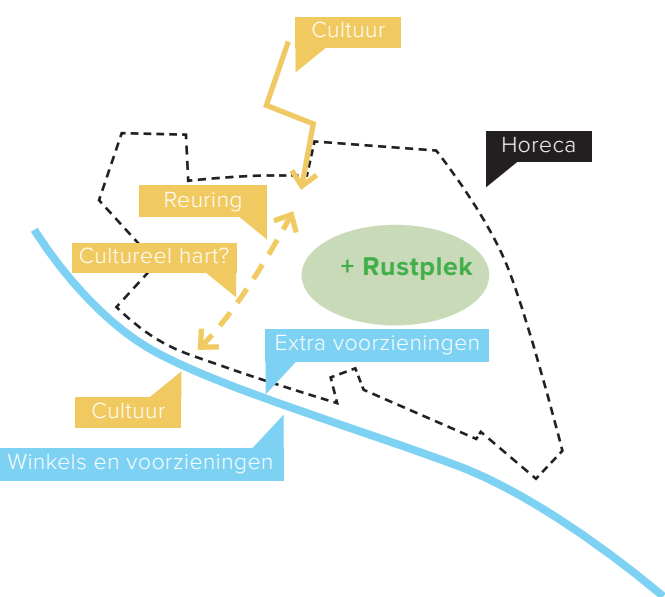
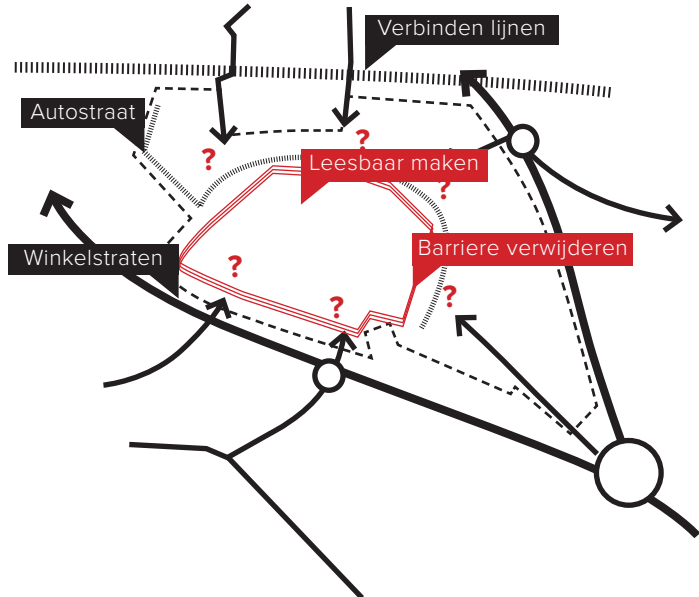
De Hegstraat blijft essentieel voor de ontsluiting van het gebied en dient behouden te blijven. Echter is het de vraag of een nieuwe parkeergarage in de binnenstad de beste locatie is, en niet bijvoorbeeld in het Kasteelpark.

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



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.

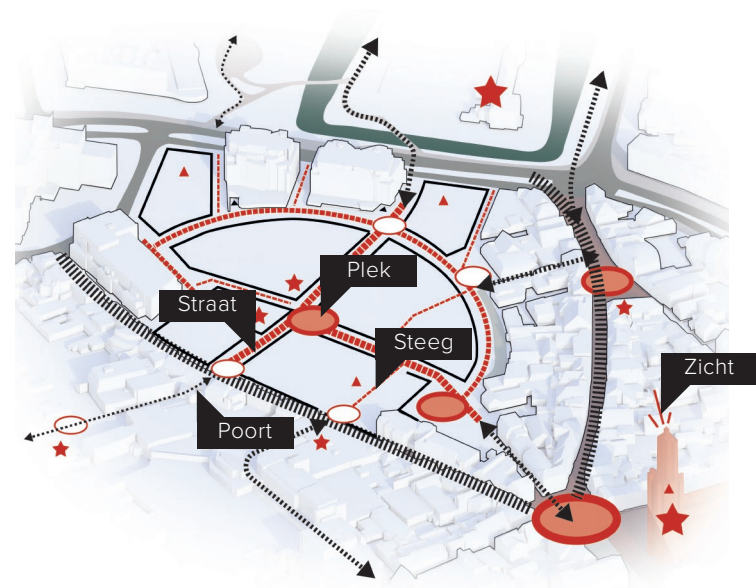
Wijkniveau



BEEKSTRAATKWARTIER

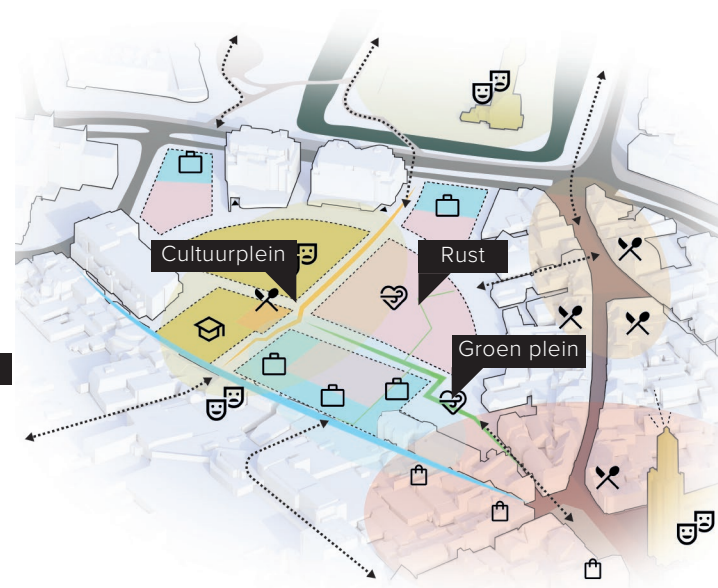
Ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden

Doorwaad- en leesbaar stedelijk weefsel aansluitend bij identiteit van Weert



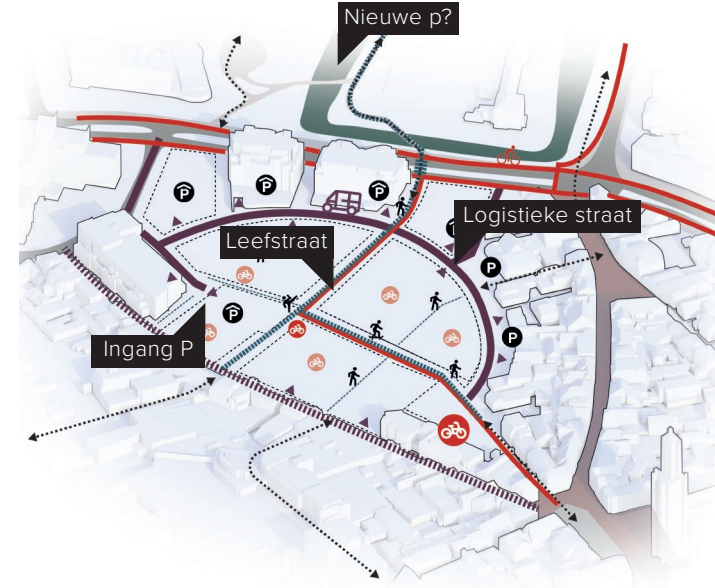
- Hegstraat versmallen maar behouden als ontsluitingsweg zodat alle bestaande functies goed ontsloten blijven.
- Sterke verbinding tussen Beekstraat (bij koetspoort) en het Kasteelpark als primaire route. Hierdoor loopt de route van kasteel naar karakteristieke poort.
- Sterke verbinding tussen de Markt 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 Oelemarkt 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.

Gemengde stadswijk met een diversiteit aan functies en doelgroepen



- 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 cultuurstraat 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.

Gezond en duurzaam bewegen, openbare ruimte als verblijfsplek



- De Hegstraat kent ingangen van parkeergarages, voorkanten van winkels en een logistiek belang. Het is hierom van belang om de Hegstraat te behouden als ontsluitingsweg. Het is echter wel mogelijk om er een stadsstraat van te maken in plaats van een parkeerstraat.
- Door de ontsluiting via de Hegstraat te leggen, ontstaat er een binnengebied waar geen auto hoeft te komen. Hier ontstaat een doorwaad milieu om te lopen, dwalen, fietsen, spelen en ontmoeten.
- 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.

Groen- blauwe structuren behouden en versterken door de lagen heen

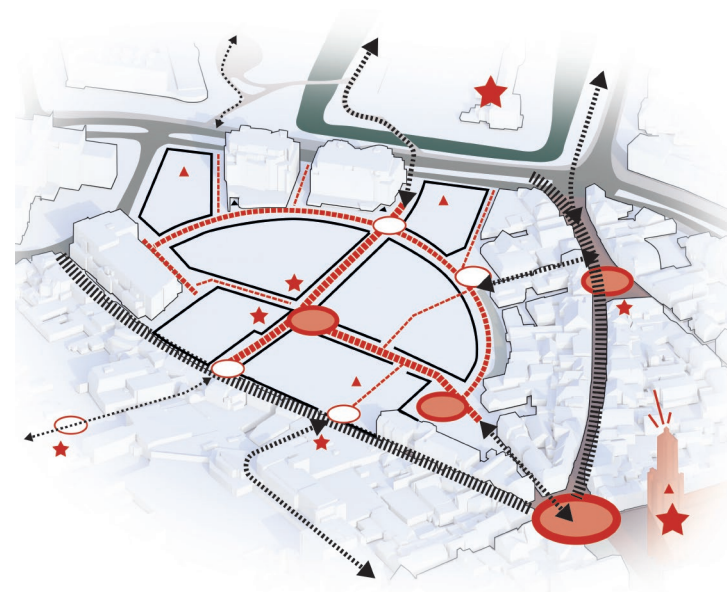


- Het Kasteel krijgt door nieuwe groene routes een betere verbinding met de binnenstad en kan gaan fungeren als stadspark.
- Een kans om de groenzone aan de overzijde van de Beekstraat te verbinden en open te stellen als stadsoase.
- Straten en pleinen worden groen en koel ingericht.
- Bouwblokken krijgen 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 bevorderen door ecologische hotspots te creëren, verbindingen aan te leggen en in te zetten op rewilding.

BEEKSTRAATKWARTIER

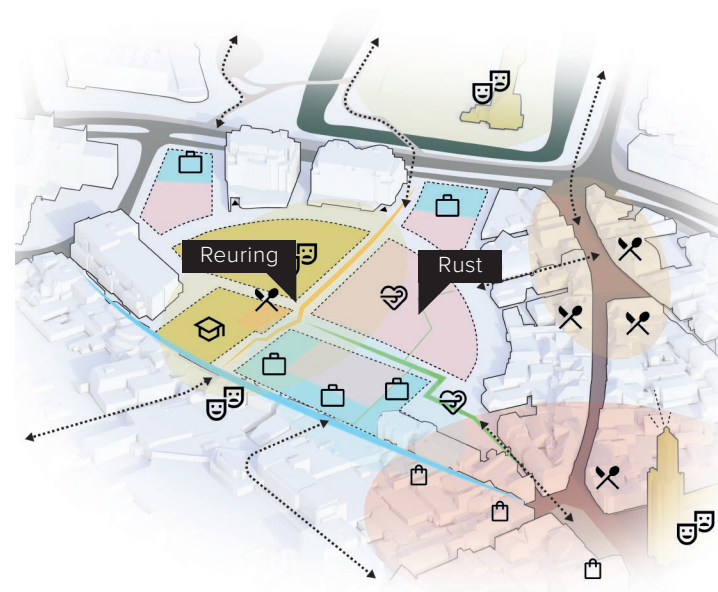
Gemeentelijk beleid op basis van de lagen

Doorwaad- en leesbaar stedelijk weefsel aansluitend bij identiteit van Weert



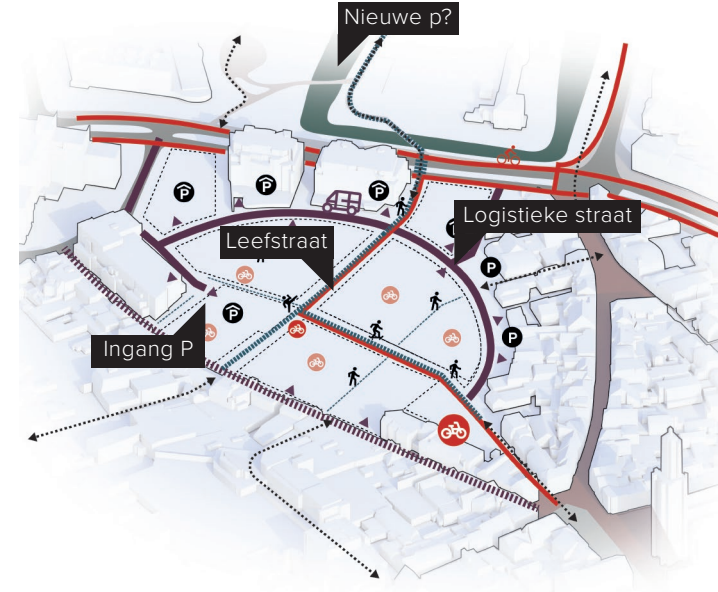
- Weert laat zich kenmerken als 'kleinschalig, gemoedelijk, historisch en intiem'.
- We borduren we voort op bestaande karakteristieken.
- Het aanpassen van de hiërarchie van het wegennetwerk naar een gedifferentieerde en herkenbare infrastructuur;
- Stadstraten en bouwblokken met hofjesstructuur.
- Versterken van de verbinding tussen Kasteelpark en Markt.
- Verbinding Hoogstraat-Oelemarkt versterken
- In de stad bouwen met hogere dichtheden. Er is ruimte voor hoogbouw met een maximum van 15 bouwlagen maar dan wel met een setback vanaf de Weerter basis.
- Hoogwaardige en karakteristieke architectuur langs de singel.

Gemengde stadswijk met een diversiteit aan functies en doelgroepen



- Inzetten op stedelijk wonen met levendige plint (atelierwoningen plint 4m).
- Zet in op cultuur met bibliocenter en theater.
- Niet inzetten op retail en horeca.
- Flexibiliteit van gebouwen en openbare ruimte.
- Aan de singels zetten we vooral in op wonen.
- 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.
- Het gebied als scharnierpunt tussen het hoog dynamisch kernwinkelgebied en het historische Kasteelpark.
- Niet alleen plekken met reuring maar ook plekken van rust.

Gezond en duurzaam bewegen, openbare ruimte als verblijfsplek



- De openbare ruimte nodigt mensen, jong en oud, uit tot activiteit, initiatief en moeting. Een openbare ruimte die uitnodigt, stimuleert sociaal contact, vergroot de sociale veiligheid en beperkt vereenzaming.
- Met de inrichting van de openbare ruimte wordt actief bewegen gestimuleerd en gefaciliteerd met een structuur van paden en routes door een groene omgeving en kleine zones voor sport, spel en ontmoeting.
- Maaiveldparkeren zo veel mogelijk terugdringen en met voorkeur ondergronds parkeren.
- Stimuleren van fietsen en wandelen binnen de stad Weert. Dit faciliteren wij op een directe, aantrekkelijke, comfortabele en veilige manier (nieuwe overdekte fietsenstalling).
- De openbare ruimte kent een zachter karakter, met meer vergroening, ruimte voor expressie, kunst en ontspanning.
- Het gebied blijft bereikbaar en ontsloten door middel van de Hegstraat.

* o.b.v. verschillende beleidsstukken zoals Weerbaar Weert, Haalbaarheidsonderzoek, Stedenbouwkundige visie, Omgevingsprogramma en meer.

Groen- blauwe structuren behouden en versterken door de lagen heen



- Vergroenen in structuur van historisch Weert met hofjes en groene pleinen.
- Groen doortrekken naar de rest van de binnenstad.
- Water en bodem zijn leidend bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Dakenlandschap als nieuwe laag in het stedelijk weefsel voor waterberging, vergroening en energie.
- Voldoende variatie in de inrichting en ruimte voor groenstructuren draagt de openbare ruimte ook in de stedelijke omgeving bij tot herstel van biodiversiteit.
- Samenhangende aanpak om met wateroverlast en droogte om te gaan.
- Plekken van vergroening en verkoeling.
- Terreinen als parkeerterreinen zoveel mogelijk vergroenen en aan laten sluiten bij karakter (bv theatertuin).

BEEKSTRAATKWARTIER

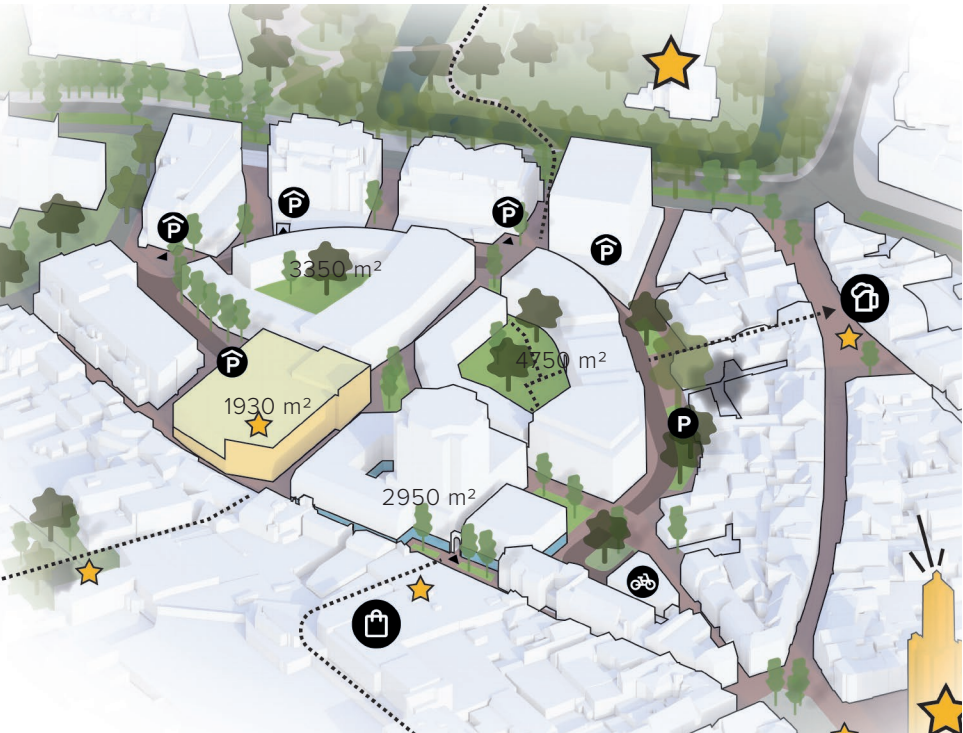
Programma en voorbeeldverkaveling

Hoofdvariant - Theater en cultuurcentrum



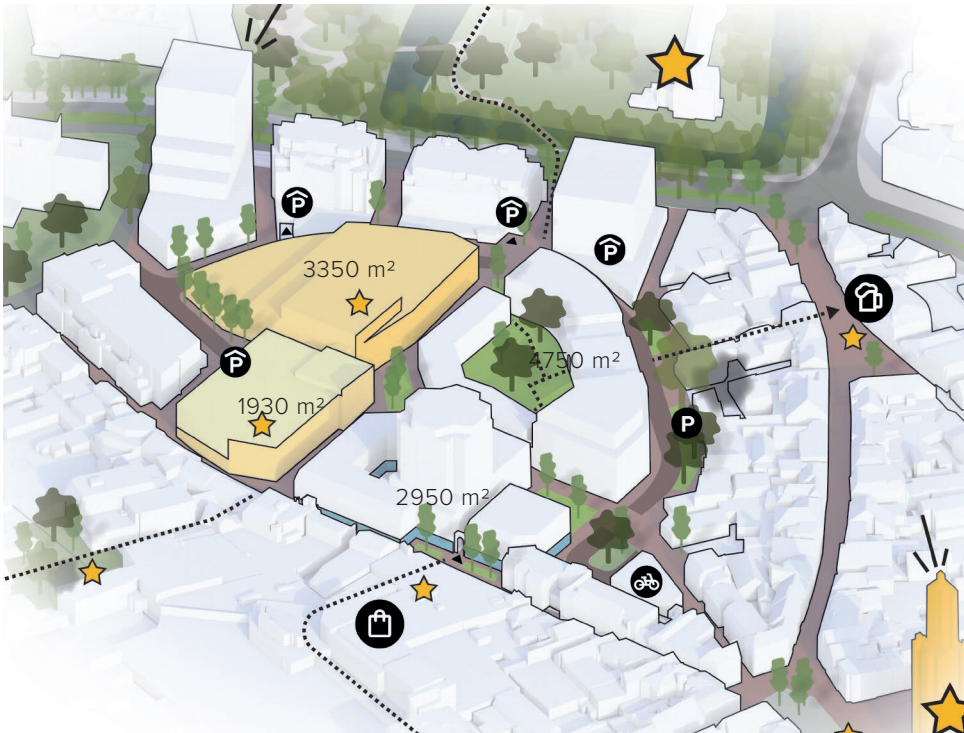
	BVO	PP
Cultuurgebouw	3650	17
Theater	6750	500
1e Lijns huisarts	1500	23
Recreatievoorzieningen ouderen	300	3
Dienstverlening	200	4
Fastfood en dranken	125	6
Eetsector	200	10
Openbaar toilet	25	
Fietsparkeren	300	
Benodigd voor alle functies		563
Parkeren -1	13500	450
Parkeren -2	13500	450
Parkeren totaal	27000	900
PP over voor woningen		337
Max woningen		340

Subvariant 'A' - Bibliocenter



	BVO	PP
Bibliotheek solitair	3667	17
1e Lijns huisarts	1500	23
Recreatievoorzieningen ouderen	300	3
Dienstverlening	200	4
Fastfood en dranken	125	6
Eetsector	200	10
Openbaar toilet	25	
Fietsparkeren	300	
Benodigd voor alle functies		63
Parkeren -1	13500	450
Parkeren -2	13500	450
Parkeren totaal	13500	450
PP over voor woningen		387
Max woningen		390

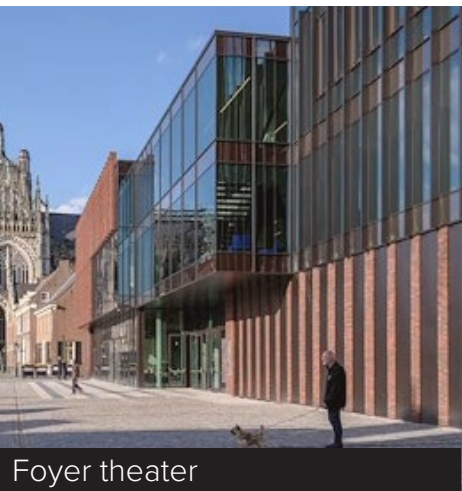
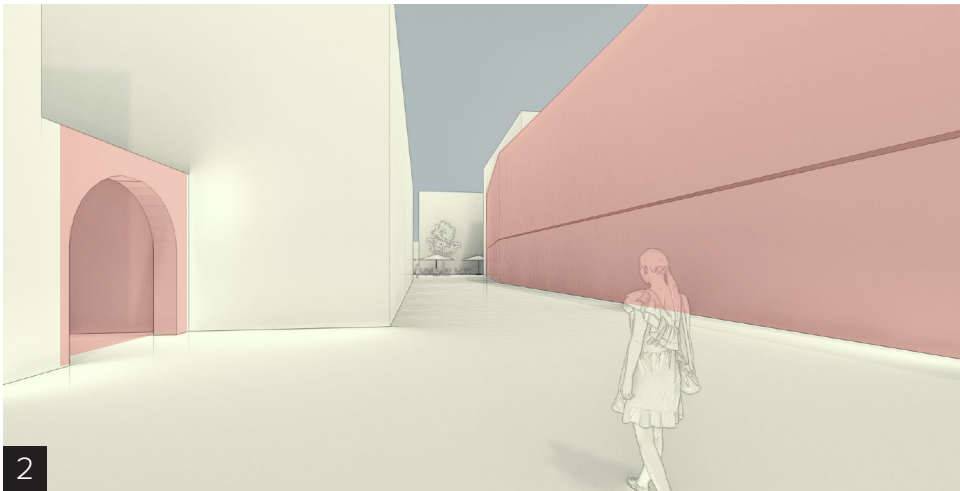
Subvariant 'B' - Bioscoop en poppodium



	BVO	PP
Bioscoop	8000	256
Poppodium	1120	77
1e Lijns huisarts	1500	23
Recreatievoorzieningen ouderen	300	3
Dienstverlening	200	4
Fastfood en dranken	125	6
Eetsector	200	10
Openbaar toilet	25	
Fietsparkeren	300	
Benodigd voor alle functies		380
Parkeren -1	13500	450
Parkeren -2	13500	450
Parkeren totaal	27000	900
PP over voor woningen		520
Max woningen		525

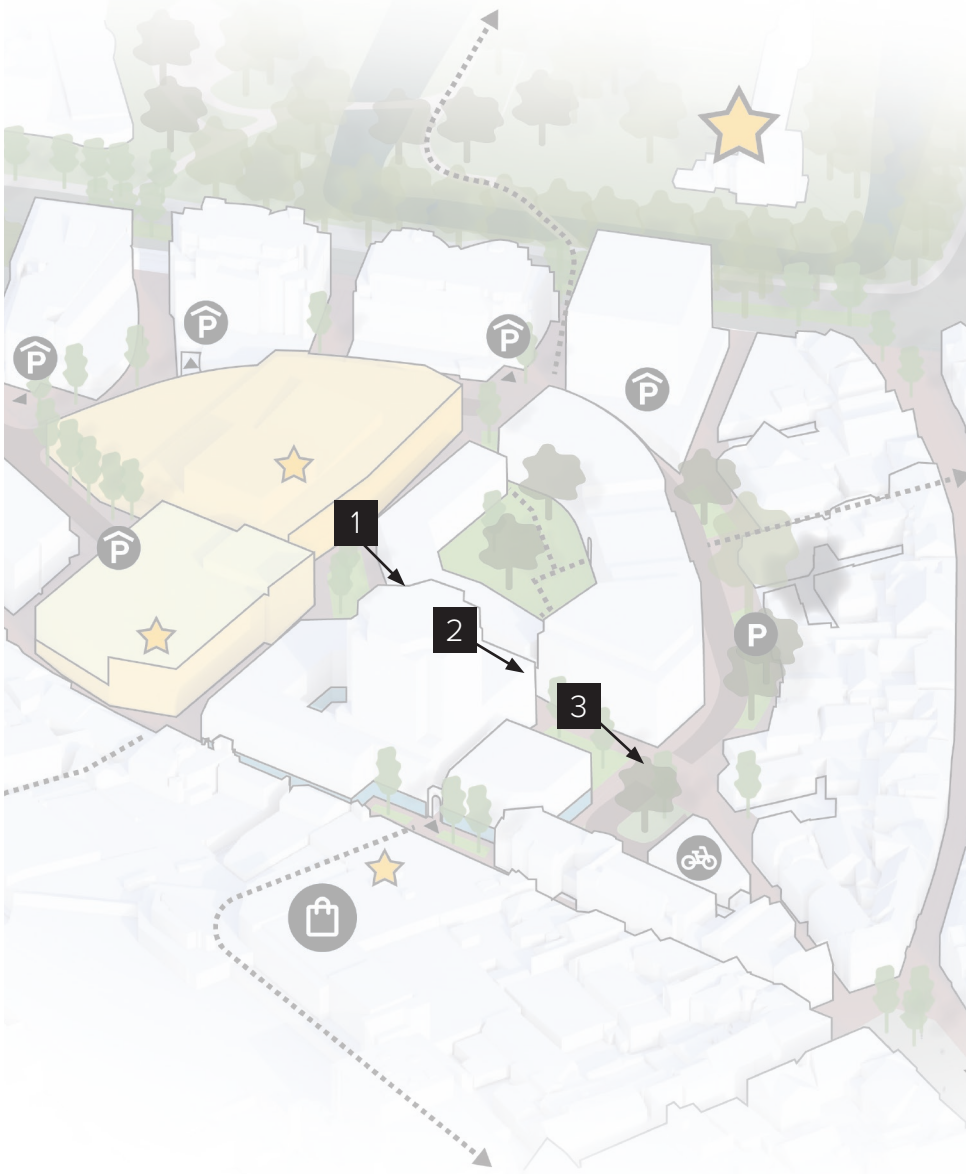
BEEKSTRAATKWARTIER

Van kasteel naar het theaterplein



BEEKSTRAATKWARTIER

Van Theaterplein naar de Markt (plek - straat - plek)

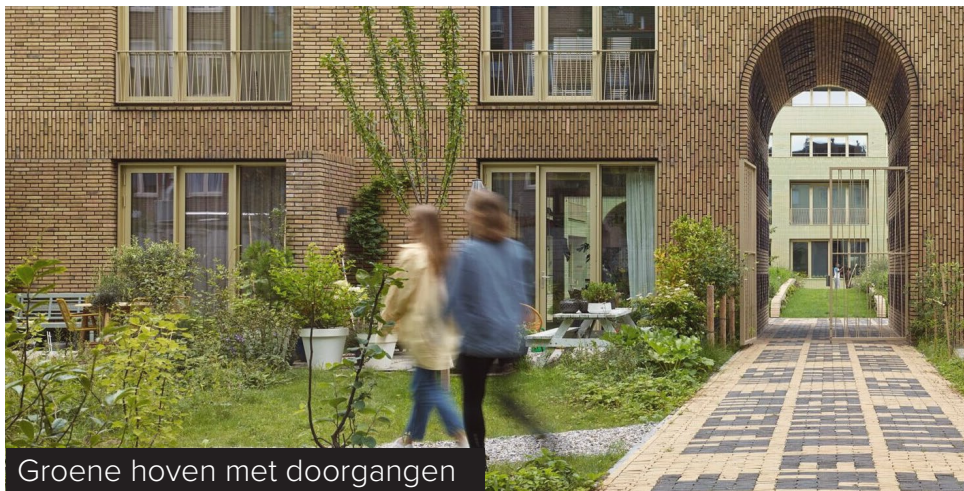
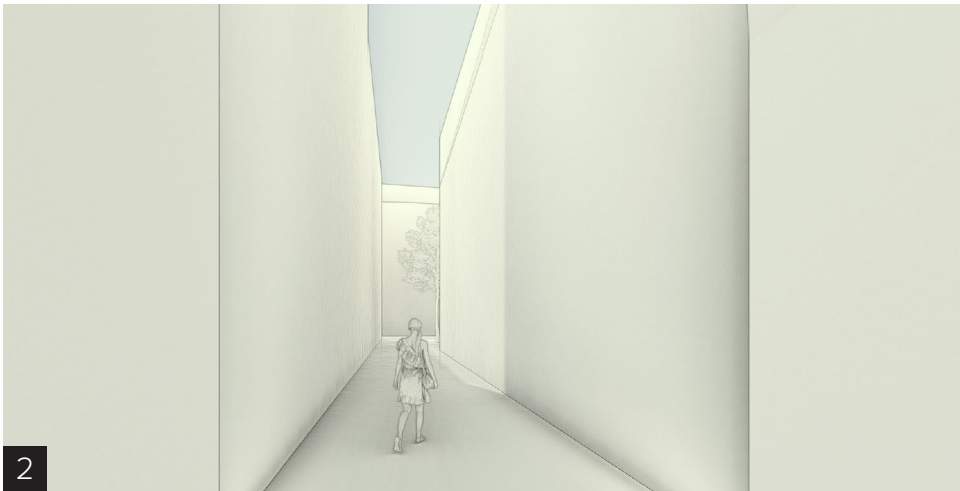


BEEKSTRAATKWARTIER

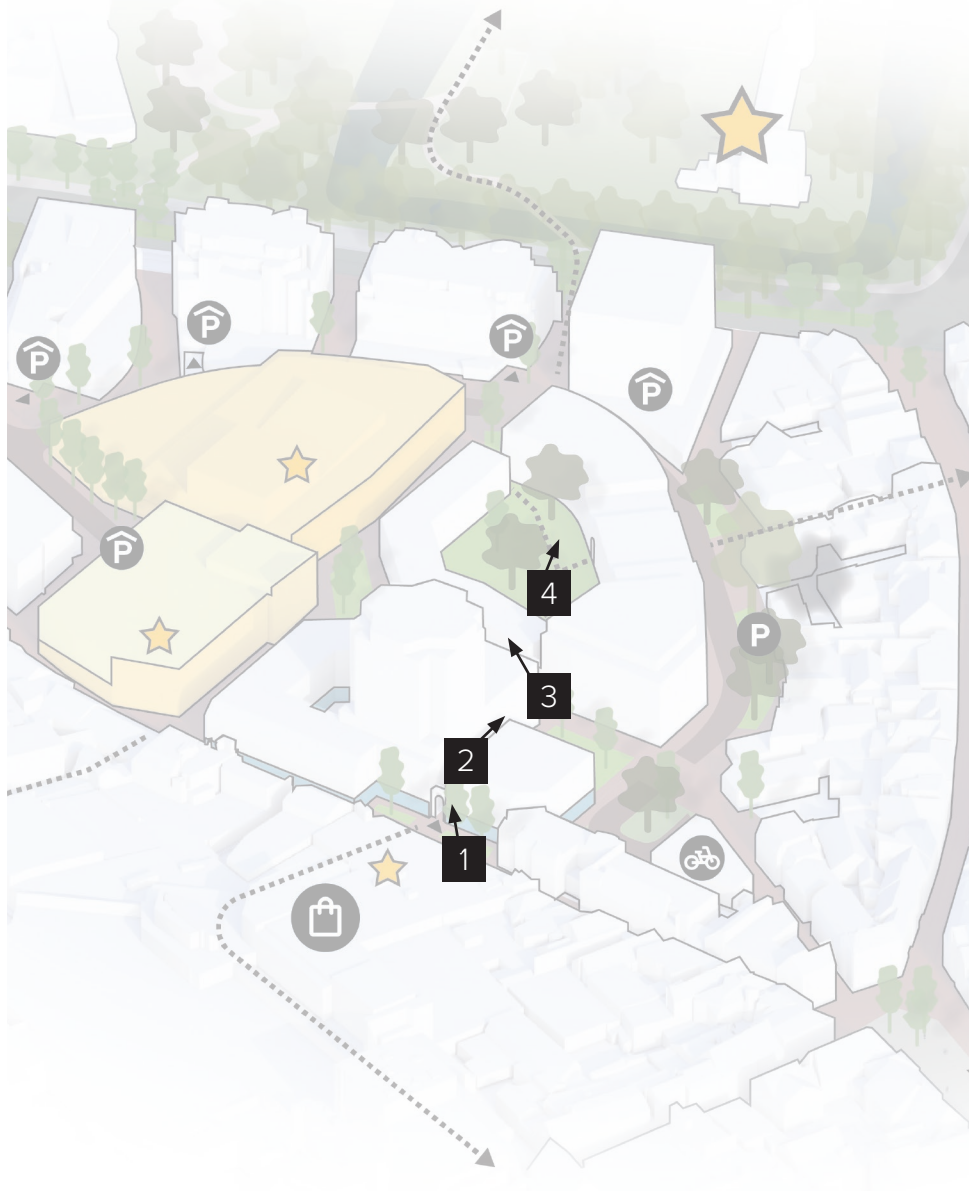
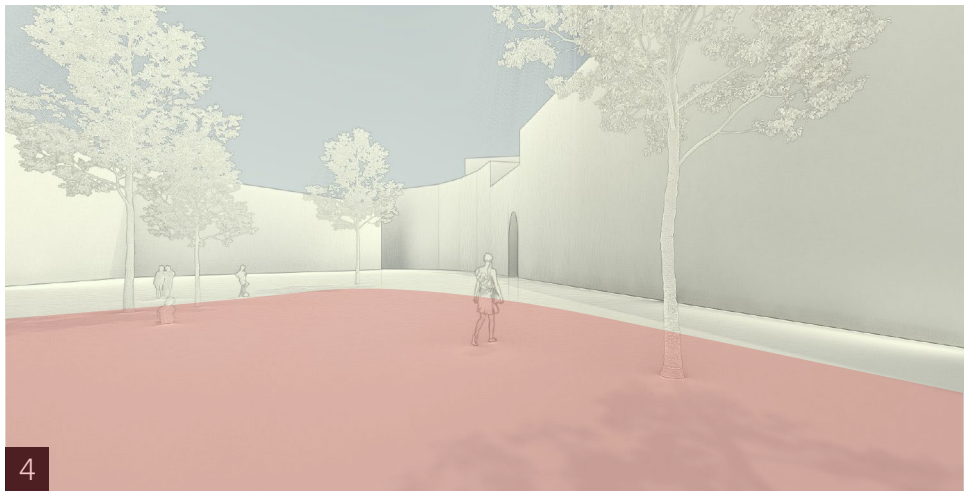
Van Beekstraat binnendoor naar de Oelemarkt



(Koets)poort naar binnengebied

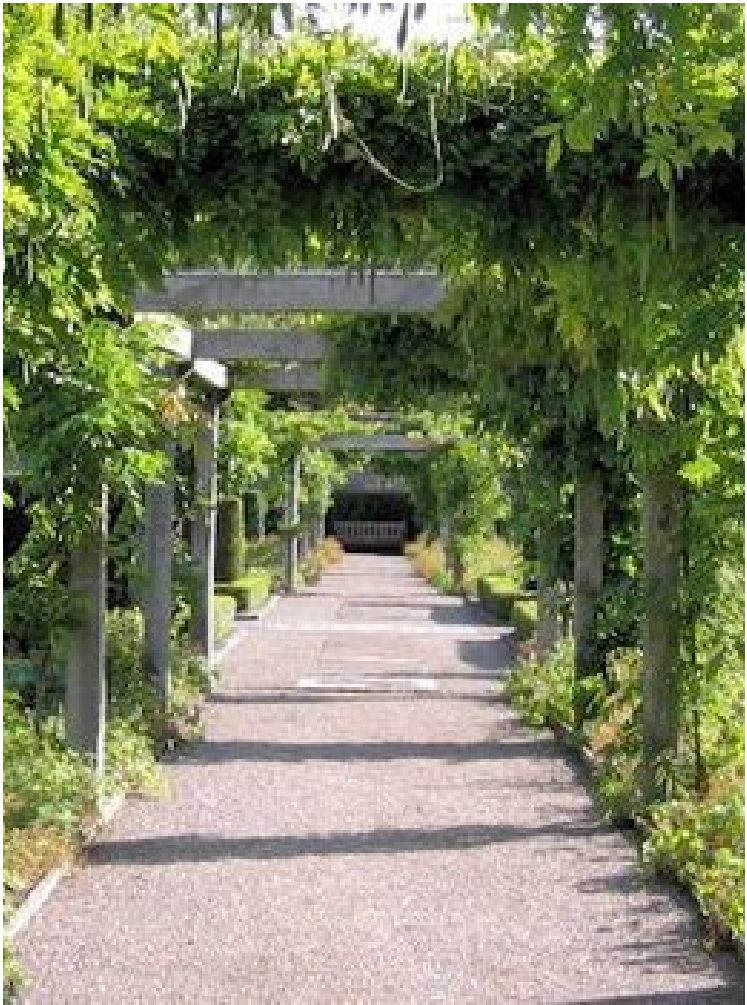
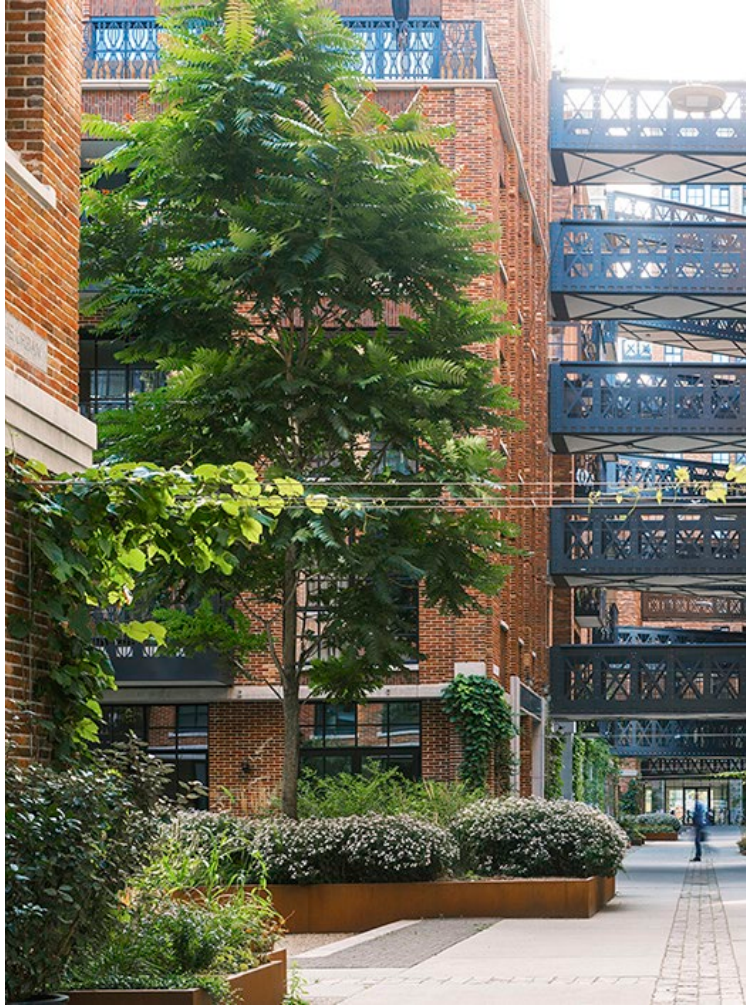


Groene hoven met doorgangen



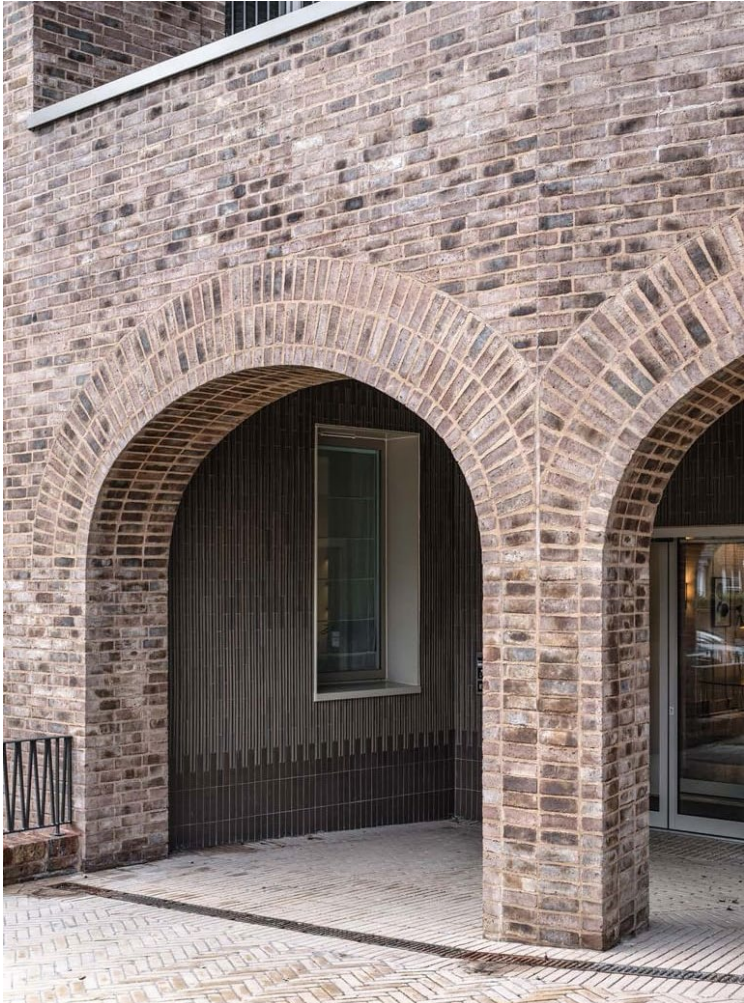
BEEKSTRAATKWARTIER

Referenties vergroenen en verkoelen



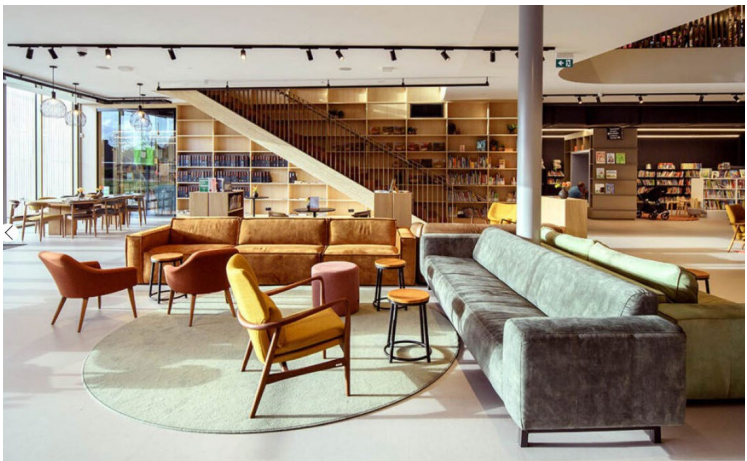
BEEKSTRAATKWARTIER

Referenties bebouwing



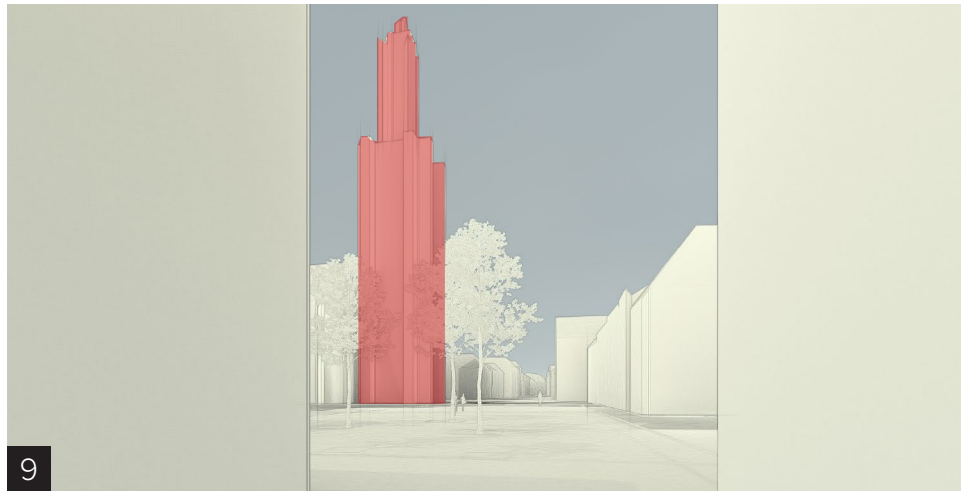
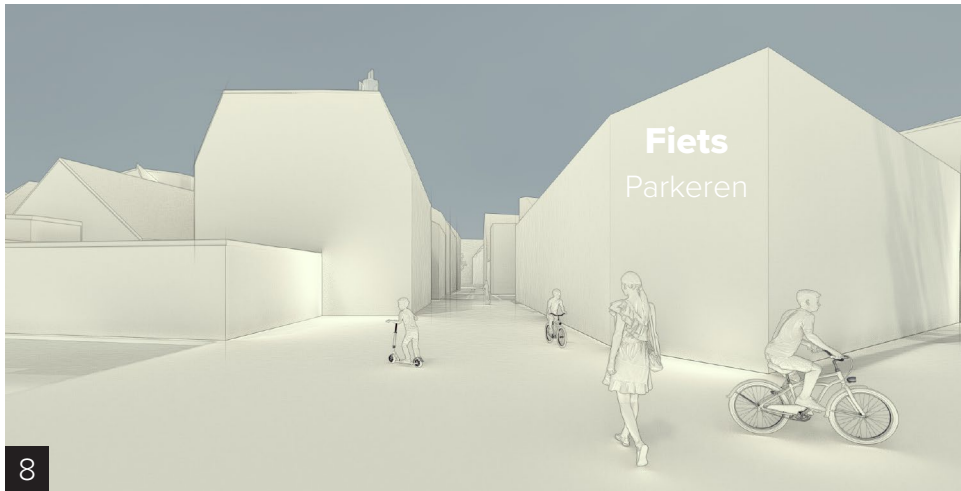
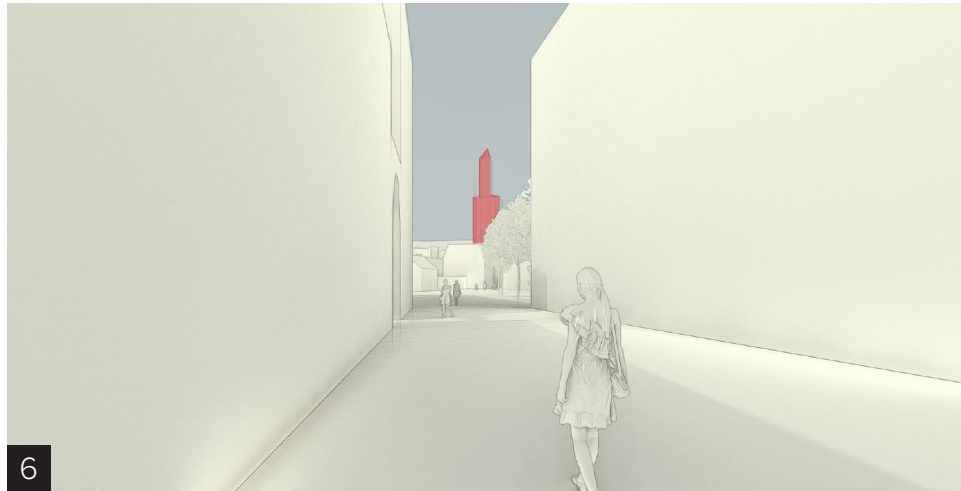
BEEKSTRAATKWARTIER

Referenties cultuur



BEEKSTRAATKWARTIER

Van kasteel naar de markt



BEEKSTRAATKWARTIER

Binnendoor...

