

Participatiebijeenkomst stakeholders Beekstraatkwartier

13 mei 2025 om 19.00 uur

Aanwezigen: ca. 35 stakeholders (o.a. bewoners, ondernemers/winkeliers, cultuurinstellingen, maatschappelijke organisatie, vastgoedeigenaren/verhuurders omgeving Beekstraatkwartier), bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordiging gemeente.

In 2024 is een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd voor vier scenario's voor de invulling van Beekstraatkwartier. Op basis van de conclusies uit dit haalbaarheidsonderzoek heeft de gemeenteraad op 3 oktober 2024 besloten om in principe te kiezen voor scenario 3, volledige sloop en nieuwbouw, en dit scenario verder uit te werken.

Sindsdien zijn we aan de slag gegaan met de verdere uitwerking van dit scenario. We hebben drie programma-varianten ontwikkeld waarin verschillende functies en mogelijkheden voor het gebied zijn uitgewerkt. Twee stedenbouwkundige bureaus hebben dit vertaald naar een stedenbouwkundige visie voor het Beekstraatkwartier.

Deze twee visies worden deze avond gepresenteerd, om te horen wat de aanwezigen ervan vinden en hier vervolgens over in gesprek te gaan.

De stedenbouwkundige visies zijn vanaf 14 mei 2025 te raadplegen via de link <https://gemeenteraad.weert.nl/Vergaderingen/College-van-B-W/2025/6-mei/09:30/Beekstraatkwartier-concept-programma-en-stedenbouwkundige-visies>

De overige informatie (o.a. de presentatie van 13 mei 2025) over Beekstraatkwartier kunt u vinden via <https://www.weert.nl/beekstraatkwartier>

Opmerkingen en gestelde vragen door stakeholders naar aanleiding van presentatie bureau Inbo.

Vraag: Waar loopt de begrenzing van het gebied, worden de winkels ook nog meegenomen?

Antwoord: *De begrenzing van het gebied wordt tijdens de presentatie aangewezen. De presentatie staat vanaf morgen op de website van de gemeente Weert.*

Vraag: Die hoge toren aan de linkerkant, is dat het politiebureau?

Antwoord: *Ja, dat is inderdaad het huidige politiebureau. De gemeente heeft de opdracht meegegeven om deze bij het maken van de visie te betrekken. Hier is in de visie woningbouw in voorzien. Deze invulling is niet definitief.*

Vraag: Er wordt in de presentatie niet ingegaan op de varianten A en B. De bouwblokken voor het theater en de bibliotheek zijn heel groot. Hoe wordt het plan ingevuld wanneer het theater en de bibliotheek er niet komen?

Antwoord: *Dan blijft het straatprofiel behouden, wordt het volume iets minder en krijgen de gebouwen een andere invulling.*

Vraag: Klopt het dat de bibliotheek, het theater en Cwartier op dezelfde plek komen?

Antwoord: *Nee, Cwartier is geen onderdeel van het huidige programma.*

Vraag: Als ik over tien jaar naar de binnenstad van Weert kom, wat is dan bijzonder aan Weert, waarin Weert zich onderscheidt van andere steden? Ik mis deze ambitie in de vertaling van de plannen.

Antwoord: *Inbo heeft geprobeerd een eigentijdse toevoeging te maken aan de binnenstad en kwaliteit, pleinen en hoven terug te brengen met aantrekkelijke functies. Dit alles passend bij en in lijn met de opbouw en structuren van de rest van de binnenstad. Hier kunnen ook andere iconische functies landen met hoge ambitie.*

Opmerking: Wat gebeurt er als de twee hoge gebouwen aan de Kasteelsingel niet doorgaan. De Rabobank en het politiebureau zijn namelijk niet van de gemeente.

Antwoord: *Het binnengebied is te realiseren zonder dat deze 2 woontorens nodig zijn, al zijn ze volgens de gemeente wel een goede toevoeging aan het plan.*

Vraag: Hoe hoog is het theater?

Antwoord: *De hoogte van het theater sluit aan op de hoogte van het gebouw aan de overzijde (Noordereinde).*

Vraag: In de presentatie wordt gesproken over reuring brengen in het gebied. Hoe wordt hier vorm aan gegeven?

Antwoord: *Hierom is ervoor gekozen diverse functies te verspreiden door het gebied. Onder andere horeca en cultuurfuncties gemengd met woningbouw. Ook komt het terug in de wijze waarop de openbare inrichting is ingevuld.*

Vraag: Wat wordt ermee bedoeld dat ook parkeren in andere gebieden betrokken kan worden?

Antwoord: *Inbo heeft de opdracht meegekregen om parkeren in het gebied op te nemen. Hierbij is Inbo uitgegaan van 600-700 parkeerplaatsen. O.a. het aantal woningen heeft invloed op het aantal parkeerplaatsen dat er moet komen, maar ook bijvoorbeeld wel of geen theater. Daarnaast heeft Inbo aangegeven dat het voor de gemeente gunstig kan zijn om ook buiten dit plan (deels) een oplossing voor parkeren te zoeken.*

Vraag: Stel dat het plan wordt uitgevoerd, waar kan men dan tijdelijk parkeren gedurende de bouw? Dit is voor de ondernemers een groot probleem.

Antwoord: *In het haalbaarheidsonderzoek is in financiële zin gerekend met de aanleg van een tijdelijk parkeerterrein direct buiten de stad. Het vinden van een geschikte locatie is niet eenvoudig. Er is vanuit gegaan dat parkeren in de omgeving mogelijk is tijdens de bouwphase. De mogelijkheden moeten nader bestudeerd worden. Langs het spoor ligt bijvoorbeeld een grote parkeerplaats waarop vrijwel altijd plaats is, of wellicht op Centrum Noord. Dit is een belangrijk onderdeel en heeft onze aandacht.*

Vraag: Als er voor 300 woningen 400 parkeerplaatsen nodig zijn, dan blijven er voor de Gotcha en het Munttheater nog slechts 150 parkeerplaatsen over.

Antwoord: *Wanneer er een theater komt wordt het aantal parkeerplaatsen hierop aangepast.*

Vraag: Gesproken wordt over een cultuurhistorisch karakter van de binnenstad en eigentijdse nieuwbouw. Waarom wordt niet meer vastgehouden aan het historische karakter? Wat men nu mooi vindt, kan in de toekomst lelijk worden gevonden, zoals het voormalige stadhuis.

Antwoord: *Inbo heeft ervoor gekozen om wel te refereren aan historie maar niet om dit helemaal te herbouwen.*

Vraag: Hoe wordt invulling gegeven aan het bergen van water en de groenvoorziening?

Antwoord: *Gronddekking op parkeergarages is mogelijk, waardoor daar beplanting aangebracht kan worden. Ook wordt hier aandacht aan besteed bij het inrichten van de openbare ruimte. Hoe water opgevangen kan worden, wordt in de volgende fase onderzocht. Ook hiervoor zijn mogelijkheden boven parkeergarages.*

Opmerkingen en gestelde vragen door stakeholders naar aanleiding van presentatie bureau CB5.

Vraag: Waarom zouden mensen door hofjes lopen, ligt daar dan een voorziening?

Antwoord: *De hofjes zijn semi-openbaar en kunnen gebruikt worden wanneer mensen een blokje om willen lopen of met hun kinderen naar buiten gaan. Mensen gebruiken de binnenstad niet alleen om van A naar B te lopen. Mensen die wel een bepaald doel hebben kunnen ook de hoofdstraten gebruiken.*

Opmerking: Het idee is erg mooi. Ik ben wel geschrokken van een appartementengebouw met 10 lagen en ik denk dat mensen niet graag door poorten lopen, in verband met veiligheid.

Vraag: Kunnen er vrachtwagens door de Hegstraat?

Antwoord: *Ja, de Hegstraat is in dit plan straks ook nog breed genoeg voor vrachtwagens.*

Vraag: Waarom is er zoveel veranderd in deze scenario's ten opzicht van de vorige keer?

Antwoord: *In 2023 en 2024 is het haalbaarheidsonderzoek opgesteld en zijn ruimtelijke impressies gemaakt, om een beeld te schetsen over de bouwmassa's die in het gebied mogelijk zijn en om hieraan in financiële zin te kunnen rekenen. Scenario's van sloop en nieuwbouw en renovatie van bestaand vastgoed konden hiermee worden vergeleken. Vervolgens heeft de gemeenteraad in principe gekozen om scenario 3 'sloop en nieuwbouw' uit te laten werken. Hiervoor is aan twee gerenommeerde stedenbouwkundige bureaus gevraagd om een visie te maken voor het gebied. Deze visies worden vanavond getoond.*

Vraag: Wat zijn de kosten voor dit plan?

Antwoord: *Er is indicatief gerekend, in de 2^e fase volgt een verdieping hierop. In het haalbaarheidsonderzoek was het tekort voor variant 3c circa 83 miljoen en voor variant 3b circa 57 miljoen. In het verdiepingsonderzoek is het tekort voor de visie van CB5 voor de hoofdvariant ook 83 miljoen en voor variant A 51 miljoen. Het groter aantal woningen in dit plan zorgt ervoor dat het tekort op dit onderdeel kleiner wordt. Omdat nu rekening is gehouden met een groter theater dan in de fase van het haalbaarheidsonderzoek, wordt het tekort op dit onderdeel groter.*

Vraag: Waarom is gekozen voor een boutique hotel en poppodium?

Antwoord: *De raad heeft middels een amendement gevraagd om ook andere dragende functies te onderzoeken. Daarom zijn deze functies in variant B toegevoegd.*

Vraag: Is er ruimte voor 900 parkeerplaatsen?

Antwoord: *Ja, dit aantal is gebaseerd op de hoofdvariant met 354 woningen, bibliotheek en theater.*

Vraag: Wat betekent de verbinding met het Kasteelpark voor de Singel?

Antwoord: *Hierbij moet men denken aan een grote loper (van ander materiaal), vanuit het Beekstraatkwartier over de Singel richting Kasteelpark. Dit moet nader onderzocht worden door een verkeerskundige. Wellicht zijn daar bijvoorbeeld verkeerslichten bij nodig.*

Vraag: Wordt de Hegstraat smaller?

Antwoord: *In dit plan wordt in het noordelijke gedeelte ter hoogte van het Kasteelplein, het wegprofiel smaller, logistiek kan alles doorgaan, vrachtwagens en auto's kunnen elkaar passeren.*

Vraag: In dit plan is het percentage groen 17% en ligt het met name in de Hegstraat. Dit betekent een laag percentage groen in het verblijfsgebied. Kun je verduidelijken waar groen een bepaalde rol kan hebben?

Antwoord: *Dit percentage wordt hoger omdat hierin de groene daken en gevels niet zijn meegeteld. De woningen worden 1,5 meter omlijst waarin een geveltuin en groene stoep is inbegrepen. Ook komen op plaatsen grote vakken groen met bomen. Er wordt alleen verhard daar waar nodig is.*

Vraag: Komt het DNA van Weert terug in deze visie?

Antwoord: *Kenmerkend voor het DNA van Weert is het kleinschalige met de pleinen en hofjes. Dit komt zeker terug in het plan. Daarnaast heeft het plan een hedendaagse waarde, zodat dit weerbaar is voor de toekomst.*

Vraag: Is er nagedacht om twee blokken op elkaar te zetten, zodat men 2000 m² ter beschikking heeft voor groen?

Antwoord: *Er is in dit plan op ingezet om juist gebruik te maken van het aanwezige Kasteelpark en ervoor te zorgen dat dit park beter bereikbaar wordt.*

Vraag: De hoofdvariant gaat uit van een theater en bibliotheek. Variant A gaat uit van alleen een bibliotheek. Wat doet dit met de volumes?

Antwoord: *De toegepaste volumes zijn nodig. Iets efficiënter ermee omgaan door gebruik te maken van elkaars ruimte is mogelijk.*

Vraag: Het theater is een groot blok en erg duur. Is het niet beter om dit niet hier te plaatsen?

Antwoord: *Het bouwen van een theater is inderdaad heel complex. Er moet rekening worden gehouden met de logistiek, de zogenaamde blinde muren (muren zonder ramen en deuren) en de kosten zijn hoog. Momenteel wordt onderzoek gedaan naar de strategische voorzieningen voor Weert, waarvan de bibliotheek en het theater onderdeel zijn.*

Vraag: Er moet reuring komen in het gebied. Wat is reuring bij 450 woningen?

Antwoord: *Er komen niet alleen woningen maar ook een gezondheidscentrum, bibliotheek en in de onderste plint kunnen andere functies komen. Het is een stedelijk raamwerk, waarbij andere functies mogelijk zijn.*

Vraag: Als de Rabobank verdwijnt, kunnen op die plek dan soms de bibliotheek en het theater komen?

Antwoord: *Hier staat CB5 niet negatief tegenover, maar de bibliotheek past beter langs de Beekstraat, aansluitend aan de cultuurroute met een cultuurplein.*

Opmerkingen en gestelde vragen door stakeholders aan de gemeente Weert naar aanleiding van beide presentaties.

Vraag: Hoe gaat men om met het uitbrengen van een advies aan het college over het maken van een keuze uit beide bureaus? Hoe gaat de gemeente de visies beoordelen?

Antwoord: *Dit gebeurt aan de hand van een SWOT analyse (sterkte/zwakte analyse). Wanneer uit de analyse blijkt dat een bepaalde visie beter aansluit bij Weert, dan wordt dit advies voorgelegd aan het college en vervolgens aan de raad.*

Vraag: Waarom wordt niet gewacht tot de uitslagen van de onderzoeken naar parkeren, bibliotheek en theater bekend zijn?

Antwoord: *In juni wordt nog geen keuze gemaakt door de raad voor het programma, maar alleen voor de visie van Inbo of CB5. In beide visies passen alle programma's.*

Vraag: Wat is zwaarwegend voor de gemeente?

Antwoord: *Niet alleen woningbouw weegt mee. In de bestuursopdracht is opgenomen dat er een mix van functies moet zijn. Dit is in alle varianten aanwezig.*

Vraag: Het zijn 2 mooie en verschillende visies. Kunnen niet de beste ideeën uit beide visies worden gecombineerd?

Antwoord: *Het is mogelijk om de visies op onderdelen bij te schaven, maar lastig om ideeën van andere ontwerpers over te nemen.*

Vraag: Wordt er bij nieuwbouw niet gevreesd voor leegstand zoals op andere plekken in de binnenstad, zeker omdat nieuwbouw duur is?

Antwoord: *Het definitief programma wordt in december door de raad vastgesteld. Voor die tijd wordt kritisch bekeken en getoetst of het financieel haalbaar is en of niet geconcurrereerd wordt met de binnenstad.*

Opmerking: Met het verdwijnen van Cwartier verdwijnt er reuring.

Vraag: Wat wordt er in juni besloten door de raad?

Antwoord: *De raad maakt in juni een keuze uit de twee stedenbouwkundige visies (dus met welk bureau we verder gaan, Inbo of CB5). Aan de raad wordt tevens gevraagd om in te stemmen met de concept programma's voor de drie varianten. De drie programma's met de visie van het gekozen bureau worden verder uitgewerkt.*

Vraag: Hoe ziet participatie tot december eruit voor de stakeholders. Zij wensen vooraf informatie te ontvangen, zodat ze zich beter kunnen voorbereiden.

Antwoord: *Voor december worden er bijeenkomsten voor de stakeholders georganiseerd. Afgesproken wordt dat info zoveel als mogelijk vooraf wordt verstrekt.*

Vraag: Om een mening te geven over de visies en een voorkeur uit te spreken is meer tijd en informatie nodig.

Antwoord: *De matrix en een link naar de stukken, worden alsnog naar de stakeholders gemaild. De presentaties komen op de website te staan.*

Reacties zijn altijd welkom. Stakeholders kunnen per mail reageren naar: beekstraatkwartier@weert.nl.

Vraag: Waarop toetst de gemeente de plannen, moet dit het goedkoopste model worden?

Antwoord: *Betaalbaarheid is één van de aspecten van de toetsing. De gemeente kan aangeven welke plannen haalbaar zijn en wat de dekking hiervoor is.*

Vraag: Wat is het financieel verschil tussen Inbo en CB5?

Antwoord: *Het tekort voor de hoofdvariant is bij Inbo ca. 92 miljoen en bij CB5 ca. 83 miljoen.*

Vraag: Wordt gekeken naar mogelijk dubbelgebruik binnen bibliotheek/theater?

Antwoord: *Ja, dat is onderdeel van de opdracht aan 4Advies (omstreeks juni gereed).*

Vraag: Hoe hoog worden de 2 woontorens?

Antwoord: *Bij de visie van CB5 wordt de woontoren ter plaatse van de Rabobank ongeveer even hoog als het appartementengebouw ernaast (6 bouwlagen). Het politiebureau wordt hoger en sluit meer aan bij de hoogte van de parkflat.*

Bij de visie van Inbo gaan beide gebouwen fors de hoogte in.

Beide bureaus hebben de opdracht meegekregen om het aantal woningen te maximaliseren en hebben de toe te passen wooncategorieën meegekregen met een vaste procentuele verdeling. Ieder bureau kon hier op zijn eigen manier invulling aan geven. Er is dus geen minimum of maximum aantal woningen gevraagd.

Vraag: Is het politiebureau financieel meegenomen in de visies?

Antwoord: *Het politiebureau is niet meegenomen in de financiële doorrekening.*

Vraag: Zijn de 'restruimtes' meegenomen in het financiële plaatje (d.w.z. wat er gebeurt met de huidige bibliotheek en het theater als deze verplaatst zouden worden)?

Antwoord: *Ja, de bibliotheek en het theater zijn hierin meegenomen met woningen als invulling, de Bosuil niet.*

Opmerking:

Ik vind dat er geen sprake is van binnenstad, maar van een woonwijk met theater/bibliotheek. Het cultuurhuis zorgt voor reuring maar er zit eerst een woonwijk tussen.