

An aerial 3D architectural rendering of a city block. The buildings are shown in white and grey, with some greenery and a road highlighted in orange. A blue banner is overlaid on the image.

Beekstraatkwartier

23 september 2025

Agenda

- Doel van de avond
- Terugblik
- Toelichting stand van zaken
- Presentatie stedenbouwkundige visie CB5
- Vragen
- Volgende bijeenkomst 3 november 2025

Raadsbesluit 30 juni 2025

- Kennis te nemen van het concept verdiepingsonderzoek voor het Beekstraatkwartier
- In te stemmen met het concept programma voor drie varianten van het Beekstraatkwartier
- In te stemmen met de concept stedenbouwkundige visie van CB5
- Motie: bereikbaarheid en parkeervoorzieningen Beekstraatkwartier

Concept programma varianten sloop en nieuwbouw

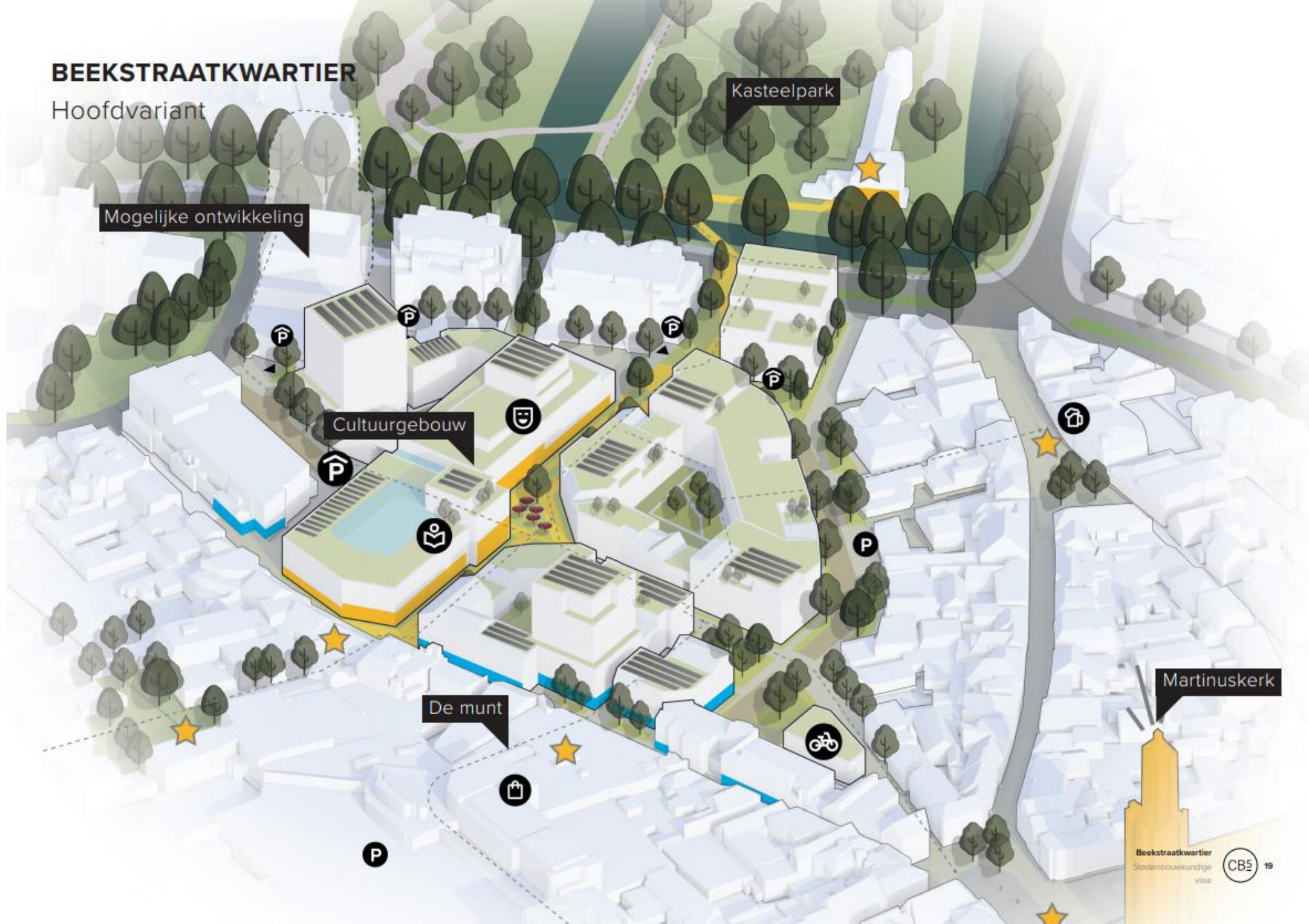
Hoofdvariant: theater en bibliotheek (cultuurgebouw), wonen, 1^e lijn zorgvoorzieningen, dienstverlening, horeca, parkeren, groen en water

Variant A: bibliotheek, wonen, 1^e lijn zorgvoorzieningen, dienstverlening, horeca, parkeren, groen en water

Variant B: boutique hotel, service appartementen, statisch museumdepot, wonen, 1^e lijn zorgvoorzieningen, dienstverlening, horeca, poppodium, parkeren, groen en water

BEEKSTRAATKWARTIER

Hoofdvariant



Kasteelpark

Mogelijke ontwikkeling

Cultuurgebouw

De munt

Martinuskerk

Motie bereikbaarheid en parkeervoorzieningen



Motie: Bereikbaarheid en parkeervoorzieningen Beekstraatkwartier

De raad van de gemeente Weert, in vergadering bijeen op 26 juni 2025,

constaterende dat:

- tijdens de realisatie van het Beekstraatkwartier naar verwachting circa 525 parkeerplaatsen in het plangebied tijdelijk vervallen;
- in het concept verdiepingsonderzoek wordt aangenomen dat deze parkeerbehoefte kan worden opgevangen binnen bestaande gemeentelijke parkeervoorzieningen, zonder onderbouwde capaciteitsanalyse;
- er geen directe ruimte beschikbaar is voor een tijdelijke parkeervoorziening aan de rand van de stad;

overwegende dat:

- ondernemers in en rond het plangebied zwaar geraakt kunnen worden door een verslechterde bereikbaarheid en parkeerdruk;
- het behouden van bereikbaarheid en parkeercapaciteit essentieel is om leegstand en economische schade aan de binnenstad te voorkomen;
- de VVD altijd heeft benadrukt dat overlast voor ondernemers tot een minimum beperkt moet blijven;

verzoekt het college:

1. te onderzoeken of de ondergrondse parkeergarage als eerste gerealiseerd kan worden binnen de fasering van de gebiedsontwikkeling, zodat parkeercapaciteit maximaal behouden blijft tijdens de bouw;
2. indien dat niet mogelijk blijkt, te onderzoeken op welke andere wijze in de fasering van de ontwikkeling rekening kan worden gehouden met het behoud of gefaseerd beschikbaar houden van parkeerplaatsen in en rond het plangebied;
3. indien uit de onderzoeken onder punt 1 en 2 blijkt dat parkeercapaciteit niet voldoende behouden kan worden binnen het plangebied, een concreet plan uit te werken voor tijdelijke parkeeroplossingen buiten het plangebied, inclusief:
 - a. een onderbouwde inschatting van de verwachte parkeerdruk;
 - b. scenario's voor tijdelijke parkeervoorzieningen (zoals randparkeren, alternatieve terreinen of samenwerking met private partijen);
 - c. maatregelen om parkeeroverlast in omliggende woonwijken te voorkomen;

Opgehaalde reacties raad, stakeholders etc.

- Parkeren
 - Bouwfase (voldoende parkeergelegenheid)
 - Definitief plan (auto's zoveel mogelijk van de straat af)
- Uitkomsten onderzoek theater en bieb voorafgaand aan besluitvorming over Beekstraatkwartier sonderend voorleggen aan raad > oktober 2025
- Beeldkwaliteit: betere aansluiting bij historie van de binnenstad
- Bewegingsruimte stedenbouwkundige visie na december 2025
- Toekomst kermis in Beekstraatkwartier
- Goede informatieverstrekking en betrokkenheid stakeholders
- Impressie bovengrondse parkeergarage
- Klimaatadaptatie/groen/hittestress

Onderzoek toekomst theater en bibliotheek

Rapport 4Advies > onderbouwing behoefte groter theater en bibliotheek

BVO's:

- Theater: 700 stoelen grote zaal, 200 stoelen kleine zaal: 5.400 m²
- Bibliotheek met erfgoedcluster: 4.300 m²
- Cultuurhuis (combinatie theater en bibliotheek): 7.900 m²
- Advies benodigd grondvlak/footprint

Parkeren plan Beekstraatkwartier

- De huidige situatie in het projectgebied:
- Aanwezige parkeerplaatsen: 545
- Aantal parkeervergunningen: 209
- Aantal parkeerabonnementen: 134
- Aantal parkeerbundels: 364
- Parkeervraag kortparkeerders
- Parkeervraag vanuit het huidige programma binnen projectgebied (Cwartier etc.)

Definities en tarieven

- Parkeerabonnement: abonnement voor bedrijven en bewoners voor het parkeren in parkeergarages, tarief € 600 per jaar.
- Parkeervergunning bedrijven: vergunning voor parkeren op straat voor een bedrag van € 306,90 per jaar.
- Parkeervergunning bewoners: vergunning voor parkeren op straat voor een bedrag van € 153,80 per jaar.
- Bundelparkeren: voor personen werkzaam in de binnenstad, voor een bedrag van € 0,20 per uur.

N.B. het verstrekte aantal parkeerbundels in de binnenstad is 972

- Het bundelparkeren vindt voornamelijk overdag plaats op werkdagen.
- Kort parkeren: voor bezoekers binnenstad, voor een bedrag van € 1,70 per uur met een maximum van € 6,60 per dag. Betaald parkeren geldt van 9.00 tot 18.00 uur op straat en 24 uur per dag in parkeergarages.

Uitgangspunten

- In de nieuwe parkeergarage wordt rekening gehouden met ruimte voor kort parkeerders (bezoekers) in de omvang van de huidige situatie.
- Bundelparkeren vindt niet plaats in de nieuwe parkeergarage. Personen die werkzaam zijn in de binnenstad parkeren aan de randen van de binnenstad (spoorzone Parallelweg of Centrum-Noord Schepenlaan).
- Bewoners van de nieuw te bouwen woningen in het Beekstraatkwartier krijgen geen parkeervergunning voor op straat (buiten plangebied).
- Bewoners kunnen met een parkeerabonnement parkeren in de nieuwe parkeergarage.
- Bedrijven kunnen met een parkeerabonnement parkeren in de nieuwe parkeergarage.

Uitgangspunten

- Voor maatschappelijke functies (medewerkers en bezoekers) in het programma Beekstraatkwartier is parkeren mogelijk in de nieuwe parkeergarage.
- Voor culturele functies (medewerkers en bezoekers) in het programma Beekstraatkwartier is parkeren mogelijk in de nieuwe parkeergarage.
- Er is rekening gehouden met aanwezigheidspercentages.
- Er wordt geen rekening gehouden met in de omgeving aanwezige restcapaciteit (zaterdagmiddag is parkeerbelasting het hoogste)

Aanwezigheidspercentages

Houd bij de toepassing van aanwezigheidspercentages rekening met de (commerciële) openingstijden van functies.

Functie	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Werkdag nacht	Koop avond ⁽¹⁾	Vrijdag middag	Vrijdag avond	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
woningen bewoners	60%	60%	90%	100%	80%	70%	70%	75%	80%	75%
woningen bezoekers	40%	50%	75%	0%	70%	60%	100%	100%	100%	90%
kantoor/bedrijven	100%	100%	5%	0%	5%	60%	0%	0%	0%	0%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	0%	75%	100%	5%	0% ⁽²⁾	0%	0%
detailhandel	30%	60%	10%	0%	75%	60%	60%	100%	0% ⁽³⁾	60%
grootschalige detailhandel	30%	60%	70%	0%	80%	60%	70%	100%	0% ⁽³⁾	0% ⁽⁴⁾
supermarkt	50%	60%	40%	0%	80%	80%	80%	100%	40%	60%
sportfuncties binnen	50%	50%	100%	0%	100%	40%	100%	100%	100%	75%
sportfuncties buiten	25%	25%	50%	0%	50%	25%	50%	100%	25%	100%
bioscoop/theater/podium/enzovoort	5%	40%	50%	0%	50%	40%	100%	40%	100%	40%
sociaal medisch: arts/therapeut/consultatiebureau	100%	100%	10%	0%	10%	75%	0%	0%	0%	0%
verpleeghuis/verzorgingstehuis	100%	100%	50%	25%	50%	100%	50%	100%	100%	100%
ziekenhuis: patiënten inclusief bezoekers	100%	100%	40%	5%	40%	100%	40%	40%	40%	40%
ziekenhuis medewerkers	100%	100%	40%	10%	40%	100%	40%	20%	20%	20%
restaurant ⁽⁵⁾	30%	40%	80%	0%	80%	60%	90%	70%	100%	40%
dagonderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%
avondonderwijs	0%	0%	100%	0%	100%	0%	100%	0%	0%	0%
woningen bewoners	60%	60%	90%	100%	80%	70%	70%	75%	80%	75%
woningen bezoekers	40%	50%	75%	0%	70%	60%	100%	100%	100%	90%

⁽¹⁾ Indien sprake van een traditionele koopavond; ⁽²⁾ Indien op zaterdag open: 100%; ⁽³⁾ Indien 's avonds open: 70%; ⁽⁴⁾ Indien koopzondag: 100%; ⁽⁵⁾ Hier is sprake van richtgetallen. Maatwerk is bij de verschillende typen restaurants noodzakelijk.

Parkeerbilans per variant

- Hoofdvariant: ca. 880 waarvan 375 voor de theaterfunctie
- Variant A: ca. 680
- Variant B: ca. 710

Presentatie CB5

STEDENBOUWKUNDIGE VISIE
23.09.2025

BEEKSTRAATKWARTIER

BEEKSTRAATKWARTIER

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Analyse en visie

3. Voorbeelduitwerking

4. Structuurkaarten

5. Beeldkwaliteit

6. Plan in cijfers

7. Conclusie

8. Bijlage

Doorsnedes

Parkeerstudie met mobiliteitshub

Klimaatanalyse

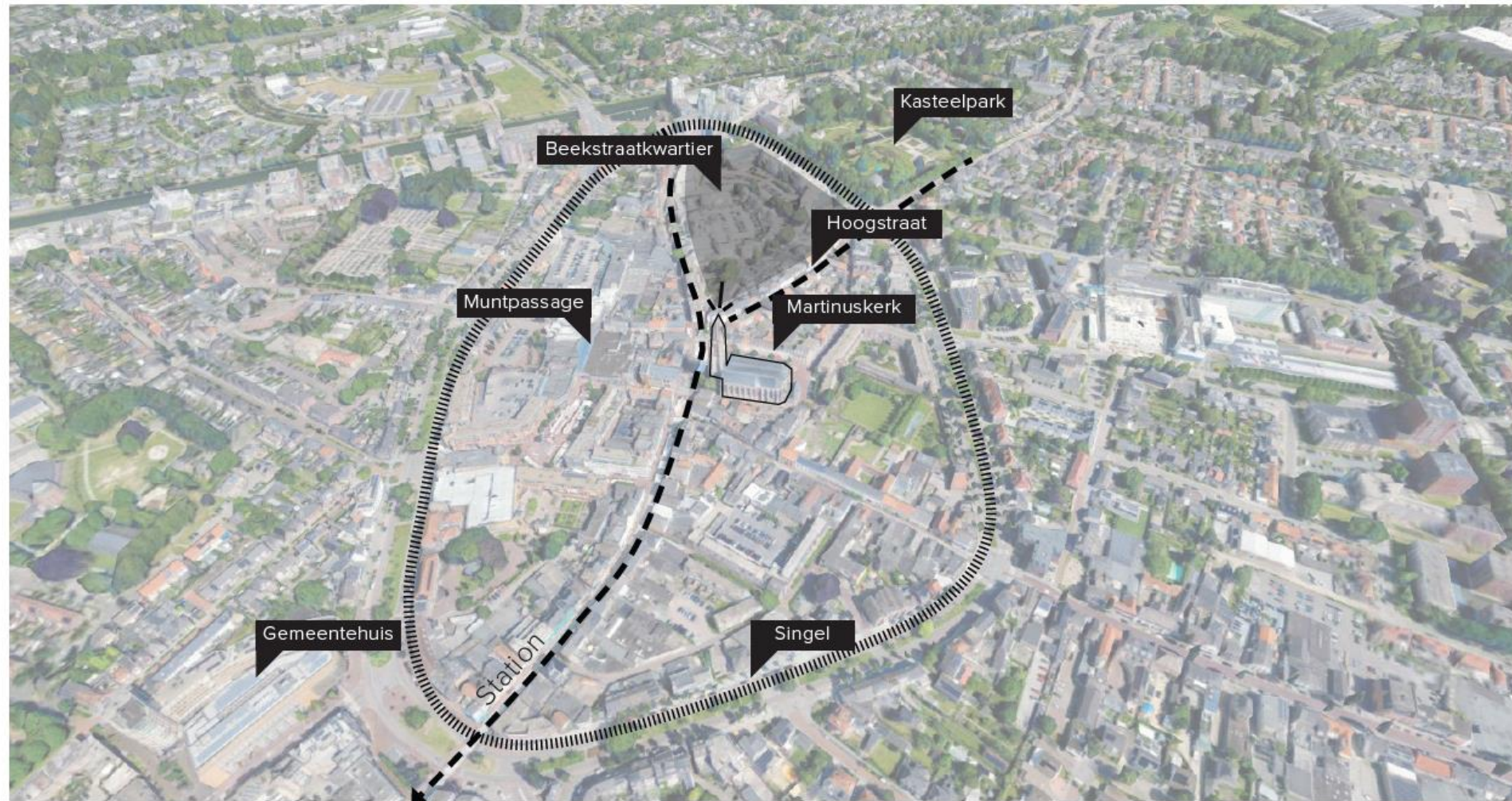
Voorbeeldplattegronden

1

Inleiding

BEEKSTRAATKWARTIER

Positie in de stad - belangrijke schakel met kasteelpark



BEEKSTRAATKWARTIER

Huidige situatie



BEEKSTRAATKWARTIER

Vervlochten met het DNA van Weert

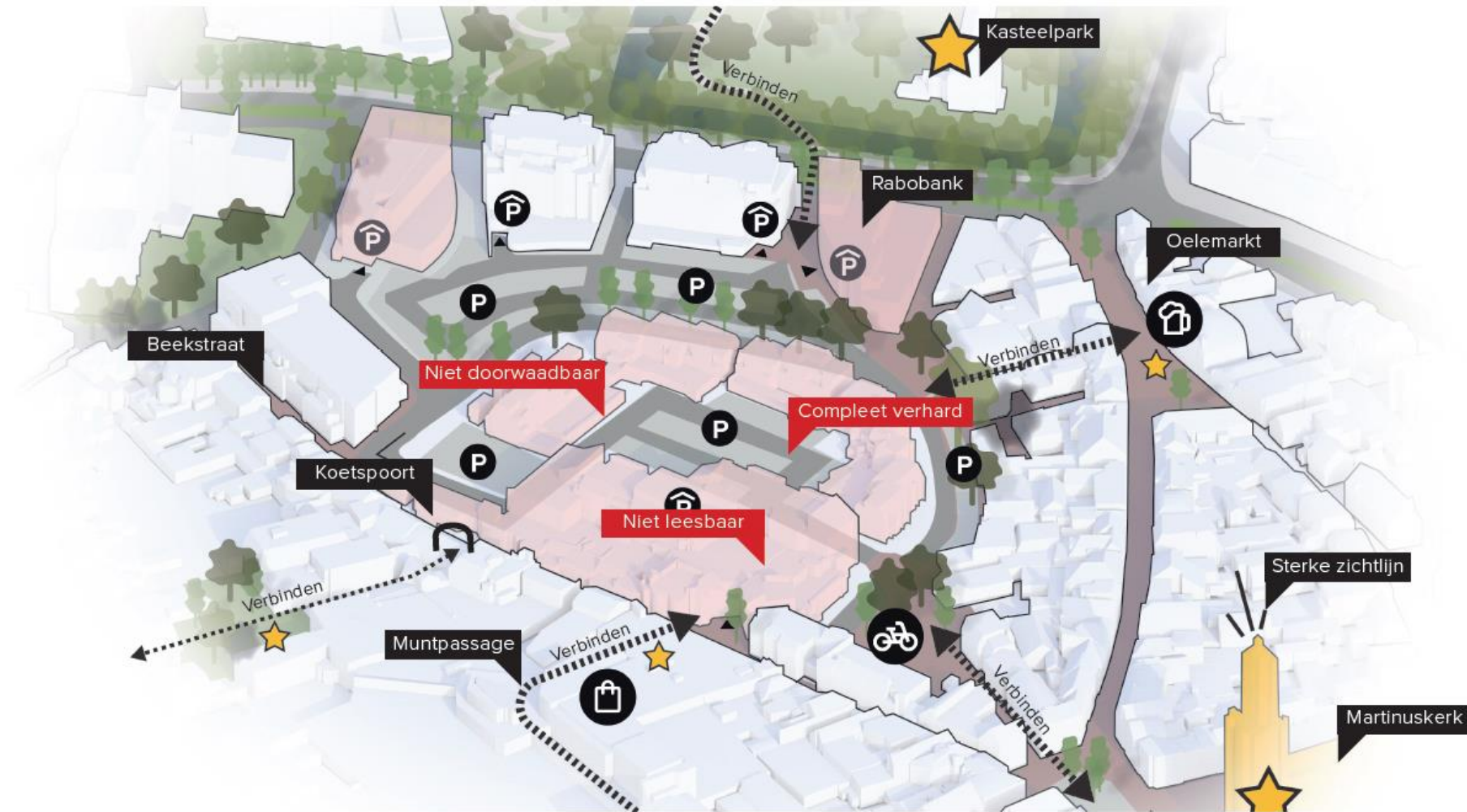


2

Analyse en visie

BEEKSTRAATKWARTIER

Het huidige plangebied



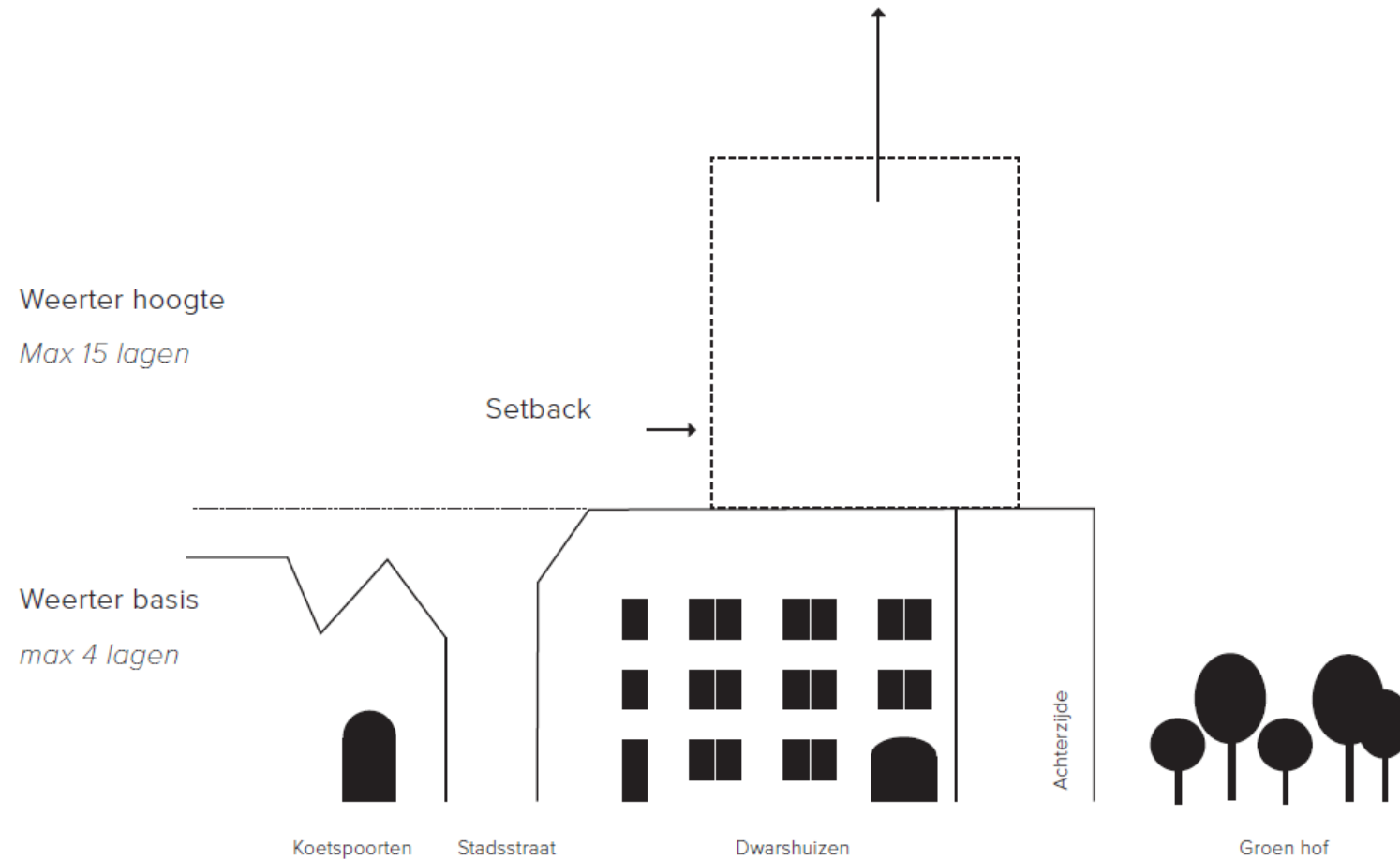
BEEKSTRAATKWARTIER

Sterk DNA van de binnenstad



BEEKSTRAATKWARTIER

Sterk DNA van de binnenstad vormt nieuwe typologie



BEEKSTRAATKWARTIER

Sterk Weerter DNA + Hedendaagse waarden

Weerter hoogte

Max 15 lagen

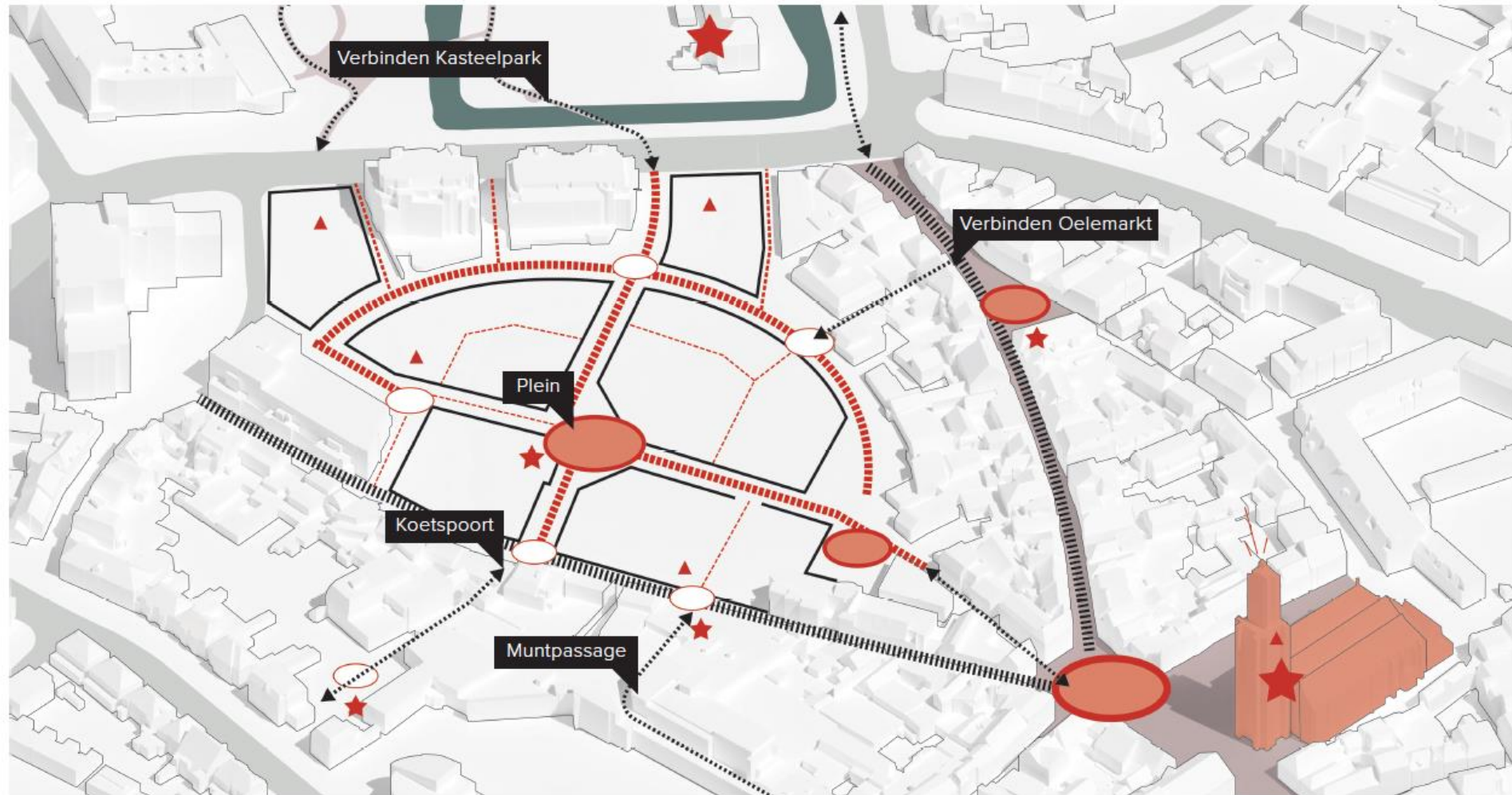


Weerter basis

max 4 lagen

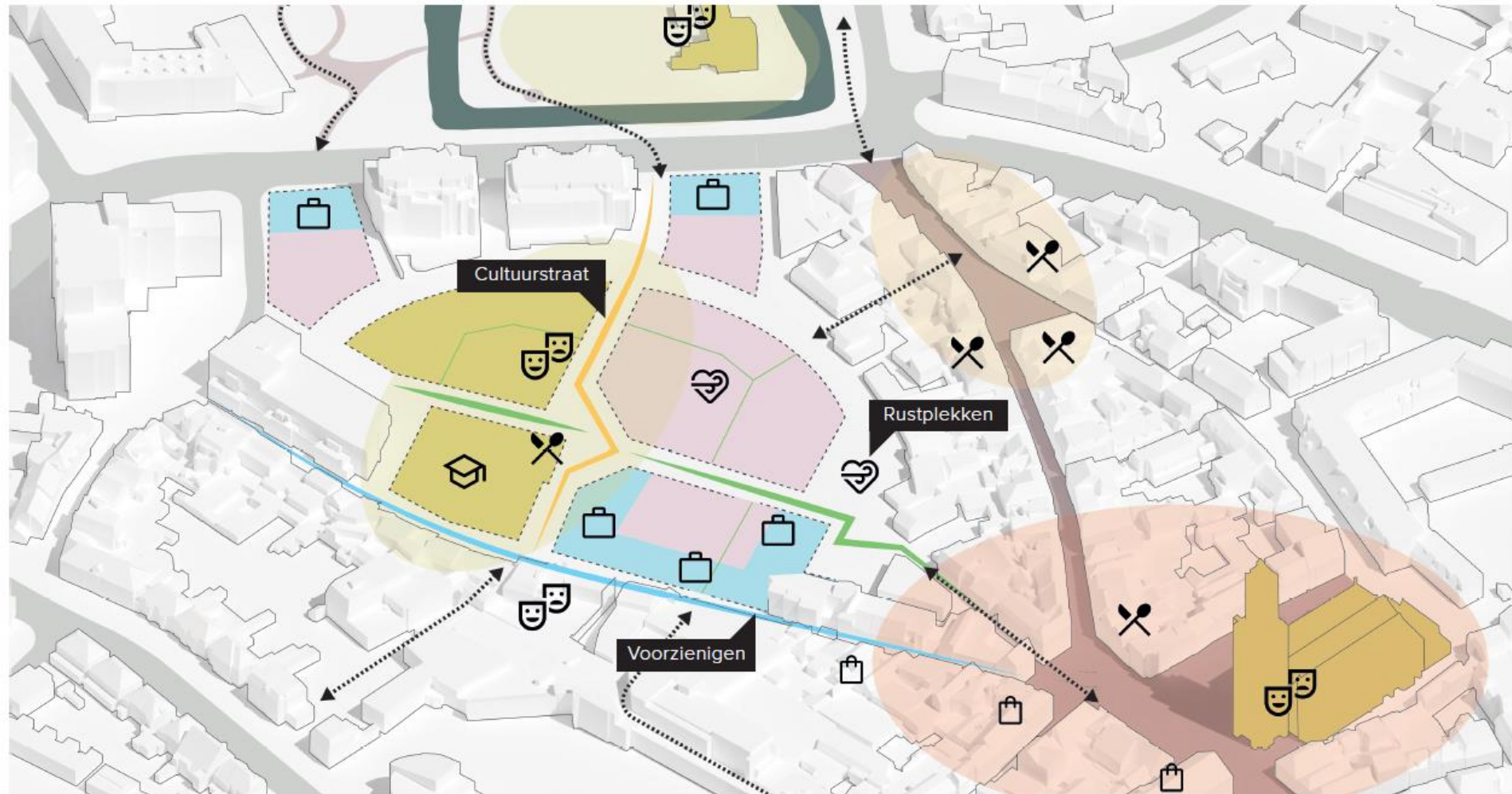
BEEKSTRAATKWARTIER

Doorwaard- en leesbaar stedelijk weefsel aansluitend bij identiteit van Weert



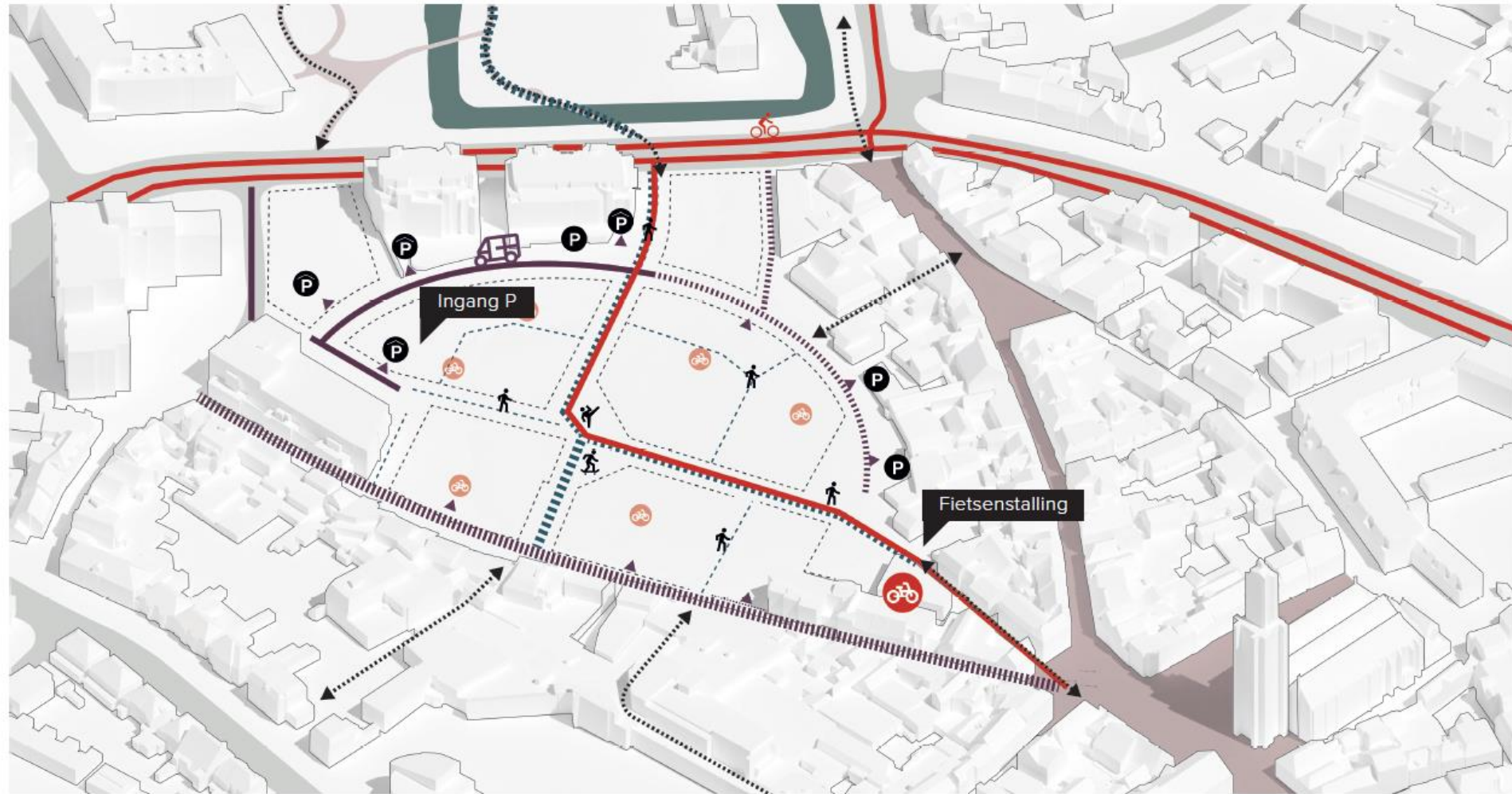
BEEKSTRAATKWARTIER

Gemengde stadswijk met een diversiteit aan functies en doelgroepen



BEEKSTRAATKWARTIER

Gezond en duurzaam bewegen, openbare ruimte als verblijfsplek



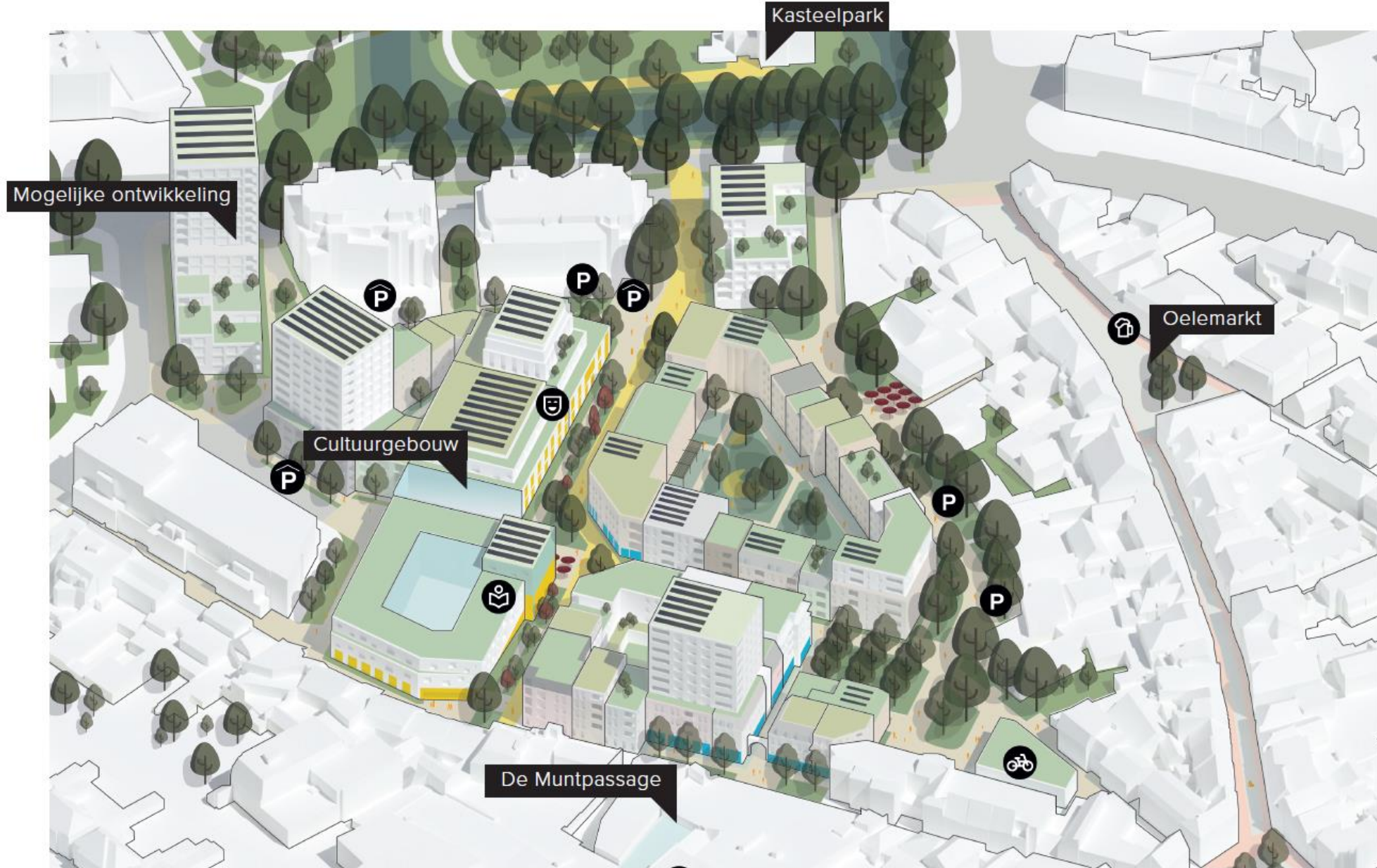
BEEKSTRAATKWARTIER

Groen- blauwe structuren behouden en versterken door de lagen heen

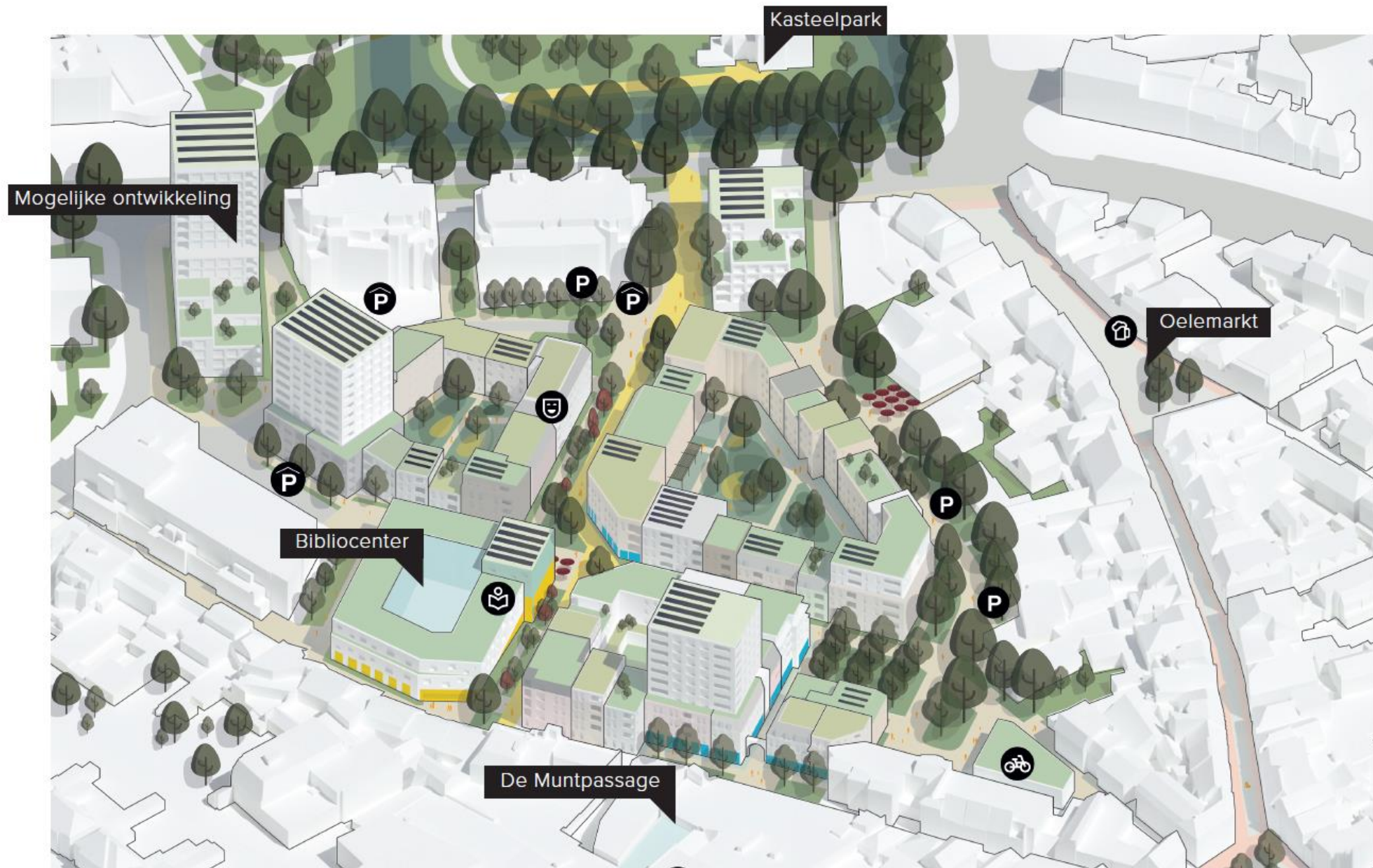


2

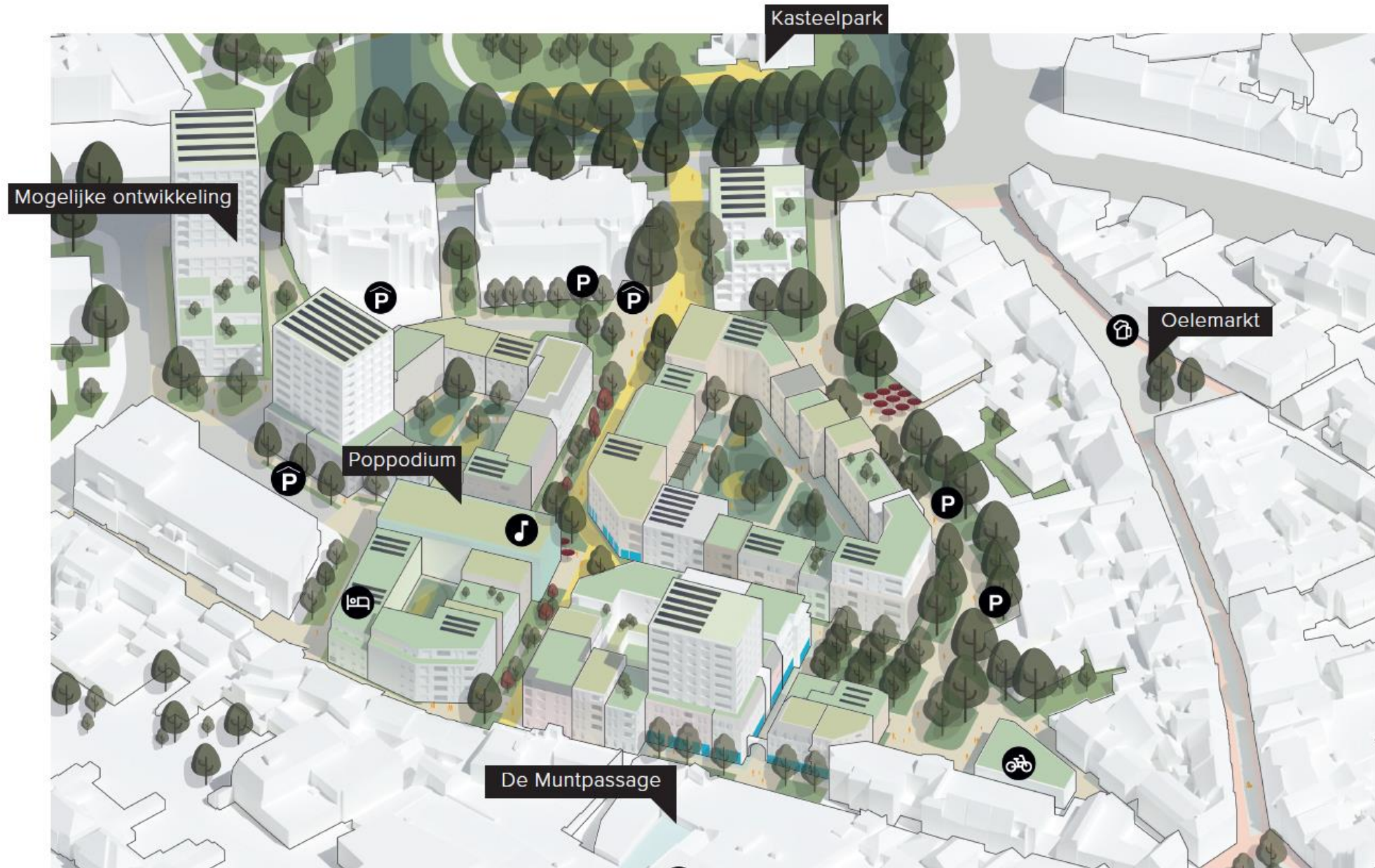
Voorbeelduitwerking



Hoofdvariant



Variant A



Variant B

Cultuurplein



Gezondheidsplein



Hegstraat



Binnenhof



3

Structuurkaarten



Plankaart variant H - 1 op 1000



Plankaart variant A - 1 op 1000



Plankaart variant B - 1 op 1000

BEEKSTRAATKWARTIER

Openbare ruimte

Functies

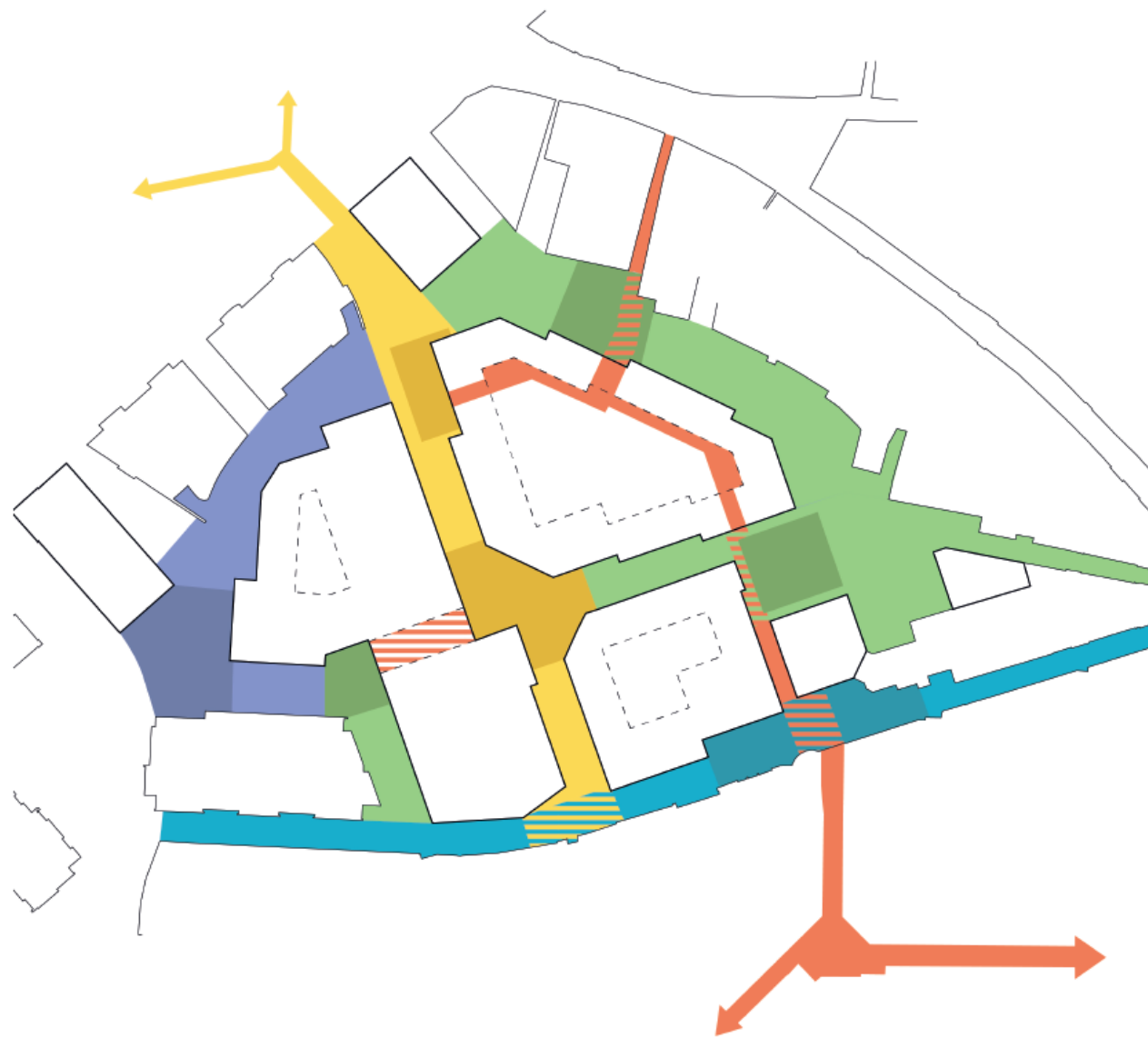
Cultuurstraat

Groene straat

Beekstraat

Informele route

Hegstraat



BEEKSTRAATKWARTIER

Functies begane grond

Functies

Cultuurgebouw	
Horeca	
Gezondheidscentrum	
Fietsenstalling	
Diensten	
Fietsenstallingen	
Ontsluitingen	



BEEKSTRAATKWARTIER

Hoogtes

Legenda

Hoogbouw (15 bouwlagen of 45m)



Hoogbouw (lager dan 15 bouwlagen of 45m)



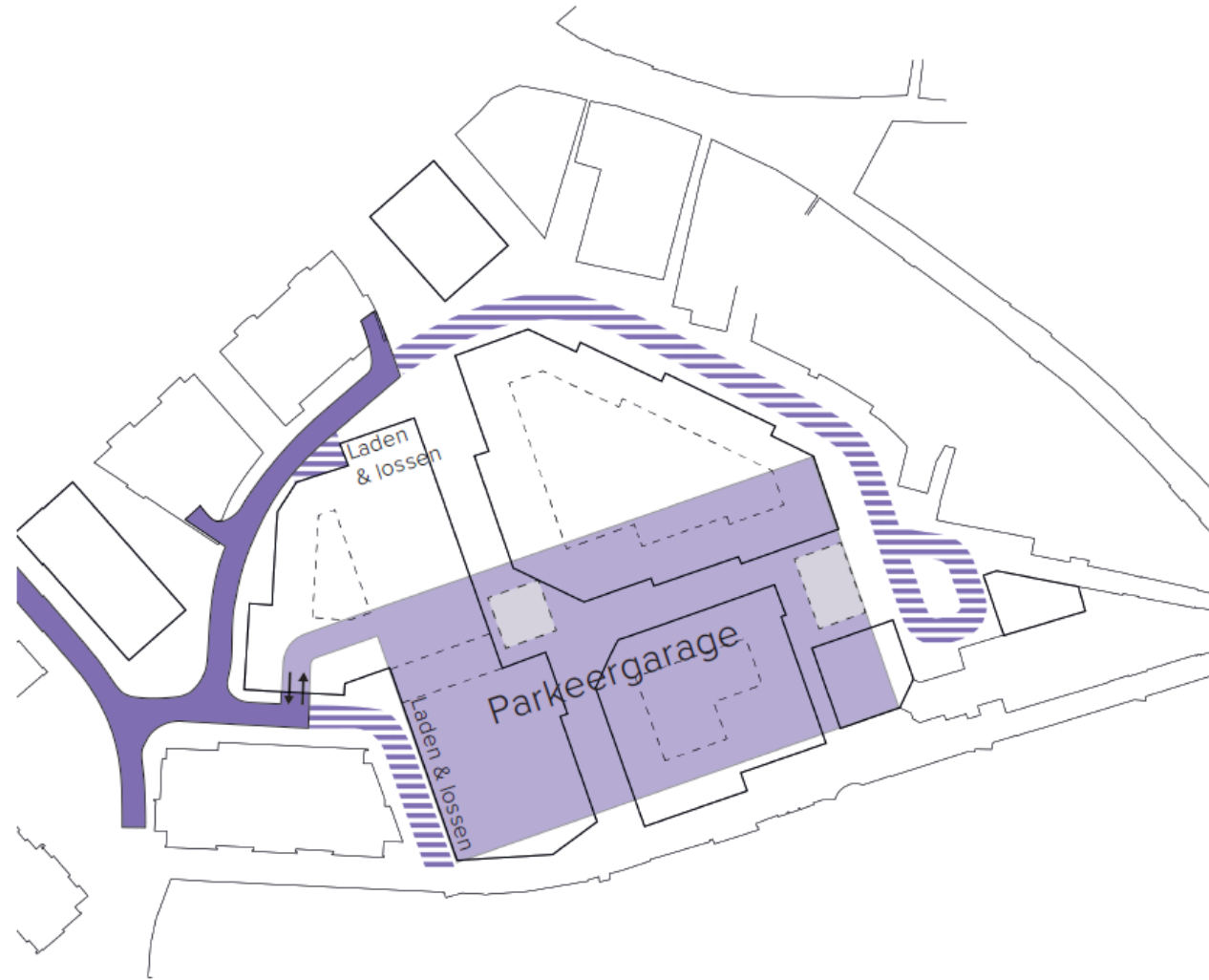
Weerter basis (max 4 lagen of 13 meter hoog)



BEEKSTRAATKWARTIER

Autoverkeer var H

880 parkeerplaatsen (3 lagen)



Functies

Autoweg



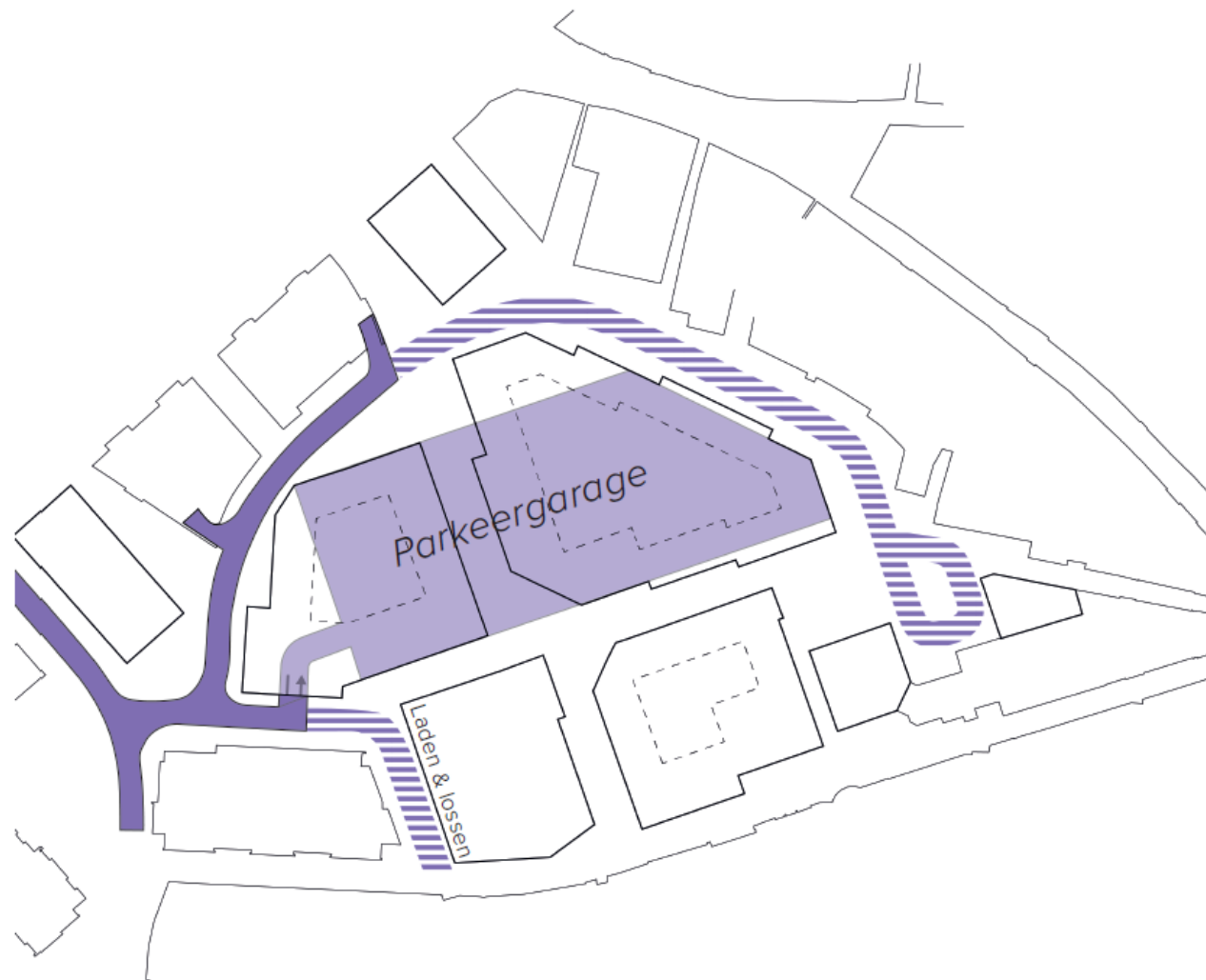
Shared space



BEEKSTRAATKWARTIER

Autoverkeer var A

680 parkeerplaatsen (3 lagen)



Funcies

Autoweg



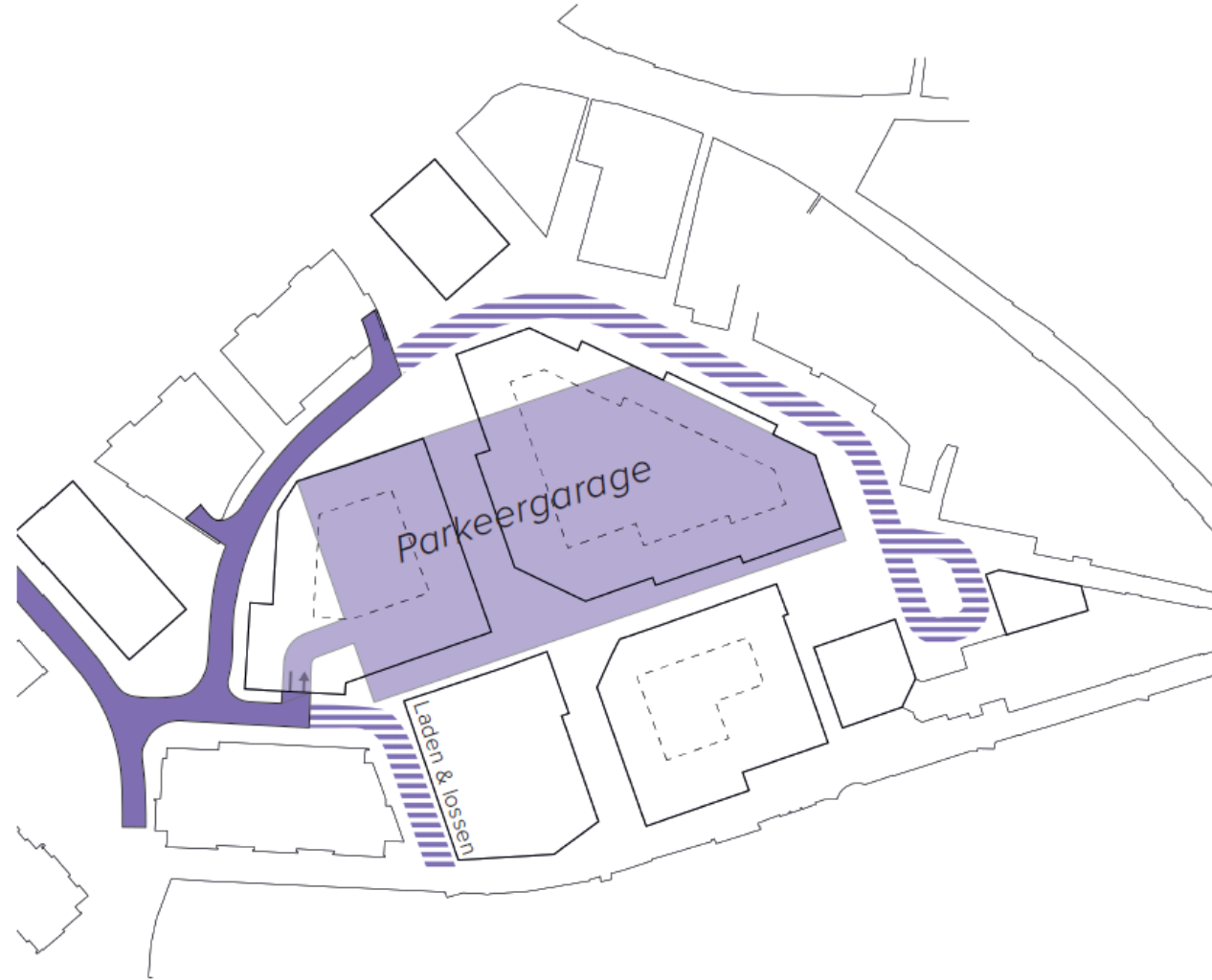
Shared space



BEEKSTRAATKWARTIER

Autoverkeer var B

710 parkeerplaatsen (3 lagen)



Functies

Autoweg



Shared space



BEEKSTRAATKWARTIER

Kadastrale kaart



4

Beeldkwaliteit

BEEKSTRAATKWARTIER

Architectuur aansluitend op karakter binnenstad Weert

Voorzijde

Weerter basis:

- Parcellering in de bouwblokken
- Verticale geleding
- Baksteenarchitectuur en stucwerk
- Dwarskappen
- Koetspoorten
- Diversiteit in buitenruimtes

Weerter hoogte

- Set-back
- Tintverschil
- Baksteen, hout of staal



BEEKSTRAATKWARTIER

Eenduidige architectuur binnenzijde

Achterzijde

- Eenduidige architectuur
- Eenheid in materialisering
- Staal/hout/stucwerk



BEEKSTRAATKWARTIER

Formele openbare ruimte aansluitend op karakter binnenstad

Straten en pleinen

- Cultureel
- Formeel
- Centrumbestrating
- Niet inheems
- Kleurrijk
- Vaste planten
- Solitaire bomen
- Solitaire heesters



BEEKSTRAATKWARTIER

Informele natuurlijke stadsoases

Stadsoases / binnentuinen

- Natuurlijk
- Informeel
- Inheems
- Wild
- Tuin
- Clusters bomen
- Clusters heesters



5

Plan in cijfers

BEEKSTRAATKWARTIER

Hoofdvariant

Programma hoofdvariant

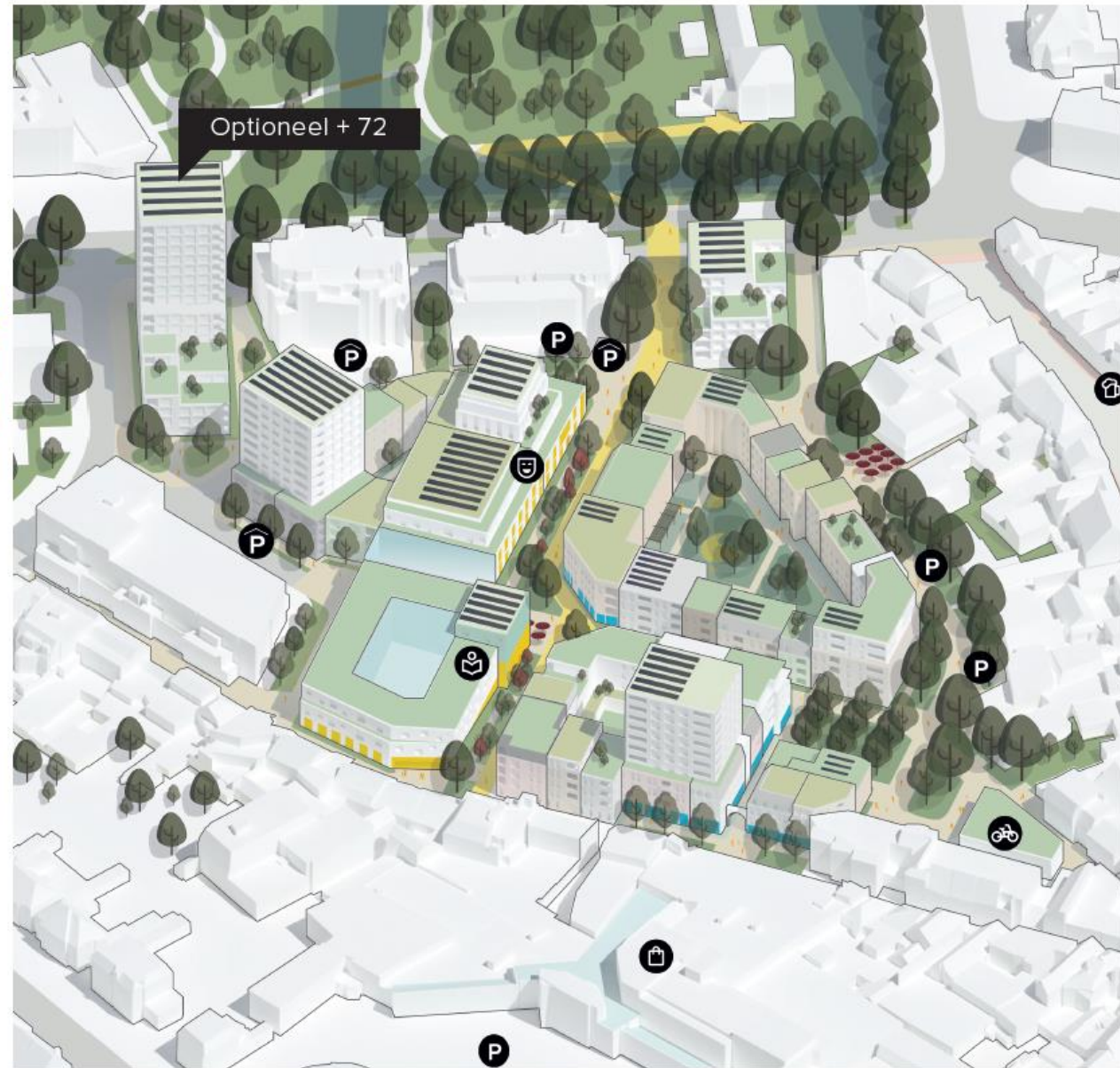
Wonen	+/- 280 woningen
Cultuurgebouw	7871 m ² bvo
Zorgvoorzieningen	1800 m ² vvo
Dienstverlening	200 m ² vvo
Horeca	325 m ² vvo
Openbaar toilet	25 m ² vvo
Openbare Fietsenstalling	300 m ² vvo
Parkeergarage (3L)	24.200 m ² bvo

Ruimtegebruik

Bebouwing	Verharding	Groen
43%	28%	25%

* Woningbouwprogramma bestaat uit:

- 30% sociale huur
- 10% sociale koop
- 10% middenhuur
- 50% vrije sector



BEEKSTRAATKWARTIER

Variant A

Programma hoofdvariant

Wonen +/- 320 woningen

Bibliocenter solitair 3630 m²

Zorgvoorzieningen 1800 m² vvo

Dienstverlening 200 m² vvo

Horeca 325 m² vvo

Openbaar toilet 25 m² vvo

Openbare Fietsenstalling 300 m² vvo

Parkeergarage (3L) 18.700 m² bvo

Ruimtegebruik

Bebouwing	Verharding	Groen
40%	29%	28%

* Woningbouwprogramma bestaat uit:

- 30% sociale huur
- 10% sociale koop
- 10% middenhuur
- 50% vrije sector



BEEKSTRAATKWARTIER

Variant B

Programma hoofdvariant

Wonen	+/- 340 woningen
Bosuil poppodium	1120 m ²
Boutique hotel	1200
25 kamers	875
3 long stay appartementen	325
Museumopslag (ondergronds)	715 m ² vvo
Zorgvoorzieningen	1800 m ² vvo
Dienstverlening	200 m ² vvo
Horeca	325 m ² vvo
Openbaar toilet	25 m ² vvo
Openbare Fietsenstalling	300 m ² vvo
Parkeergarage (3L)	19.525 m ² bvo

Ruimtegebruik

Bebouwing 38%	Verharding 29%	Groen 29%
------------------	-------------------	--------------

* Woningbouwprogramma bestaat uit:

- 30% sociale huur
- 10% sociale koop
- 10% middenhuur
- 50% vrije sector



6

Conclusie

BEEKSTRAATKWARTIER

Vervlochten met het DNA van Weert





CB5

VRAGEN?

Planning

Planning op hoofdlijnen							
10-apr-25							
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Definitiefase							
haalbaarheidsonderzoek tbv principebesluit invulling							
opstellen definitief pve							
Ontwerpfase							
stedenbouwkundige visie							
visie op beeldkwaliteit							
verdiepingsonderzoek tbv definitief besluit invulling							
opstellen omgevingsplan en exploitatieplan							
planologische procedure incl. beroep							
vaststellen omgevingsplan en exploitatieplan							
marktbenadering							
uitwerken stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan							
verwerving panden							
Vorbereidingsfase							
uitwerken bouwplannen							
aanvraag vergunningen							
Realisatiefase							
sloop bestaande panden							
bouwrijp maken							
realisatie panden							
woonrijp maken							

Hoe verder?

- Bijeenkomst stakeholders: 3 november 2025
 - Behandeling verdiepingsonderzoek in college: 11 november 2025
 - Behandeling verdiepingsonderzoek in com. R&E: 3 december 2025
 - Behandeling verdiepingsonderzoek in raad: 17 december 2025
-
- Verslagen van bijeenkomsten stakeholders gaan mee naar de raad.