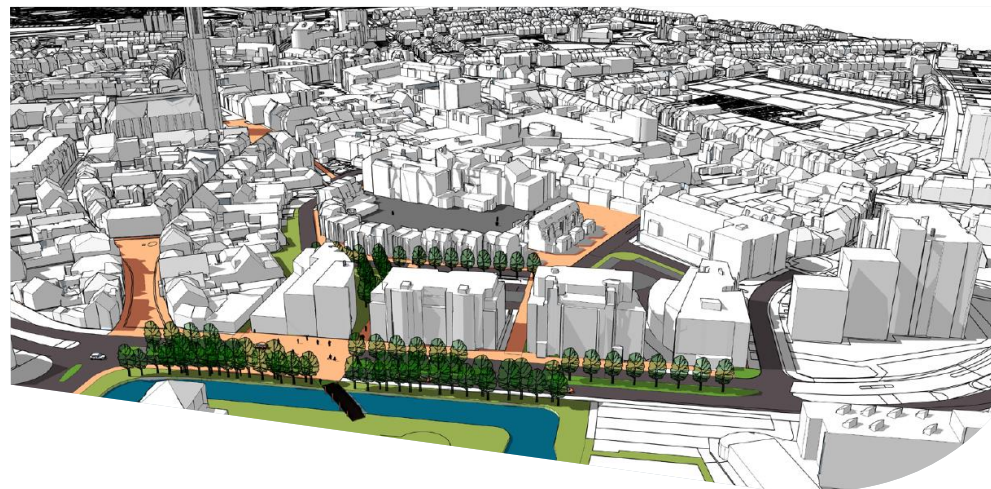




Beekstraatkwartier

3 november 2025



Agenda

- Opening (Dirk Küsters)
- Inleiding (wethouder Thomas van Gemert)
- Toelichting Rabobank (Niek van Westerveld).
- Toelichting stand van zaken (Paul Verhappen).
- Toelichting onderzoek theater en bibliotheek (Marijke Kools).
- Beantwoording vragen n.a.v. bijeenkomst op 23 september 2025.

- Einde plenaire deel.

- In geprek rondom maquette.

Rabobank

- Niek van Westerveld, directeur Rabobank Midden-Limburg

Stand van zaken project Beekstraatkwartier

- Bijeenkomst 23 september 2025.
 - Alle onderzoeken zijn afgerond.
- 
- A solid blue horizontal bar with a rounded right end, located at the bottom of the slide.

Bijeenkomst stakeholders 23 september 2025

- Stedenbouwkundige visie toegelicht
- Parkeren tijdens de bouwfase
- Parkeren als onderdeel van het plan
- Rabobank
- Huurders van Cwartier
- Waar moeten bewoners naar toe?
- Theater en bibliotheek, poppodium
- Kermis
- Etc., zie verslaglegging

(Tijdelijke) parkeeroplossing - Schepenlaan



(Tijdelijke) parkeeroplossingen - spoorzone



(Tijdelijke) parkeeroplossingen - stadsbruglocatie



Toekomstverkenning Bibliocenter en Munttheater

Kansen en knelpunten in beeld



Inhoud van de presentatie

- Opdracht: verkenning en koersbepaling
 - Aanpak: extern advies en financiële onderbouwing
 - Positionering bibliotheek
 - Positionering theater
- 
- A solid blue horizontal bar with a rounded right end, located at the bottom of the slide.

Opdracht: verkenning en koersbepaling

- Strategische visie: centrumfunctie
- Omgevingsvisie: groeiopgave
- Welk voorzieningenniveau past hierbij?
- Beekstraatkwartier kan een kans zijn...
- Verkenning bieb en theater naar voren gehaald

PROJECTOPDRACHT

Bestuurlijk opdrachtgever: college van B&W Coördinerende projectwethouders: Thomas van Gemert en Suzanne Winters	Project: Verkenning strategische voorzieningen – fase 1: bibliotheek, theater en poppodium Versie: 3.3 Datum: 4 februari 2025
Ambtelijk opdrachtgever fase 1: Roel Deneer Ambtelijk opdrachtgever fase 2: Daniël Timmermans	Projectleider Beekstraatkwartier: Paul Verhappen Projectbegeleider fase 1: Saskia Doek Projectleider fase 2: t.z.t. nader te bepalen.

Aanleiding

Groeiambitie en (versterken) centrumfunctie

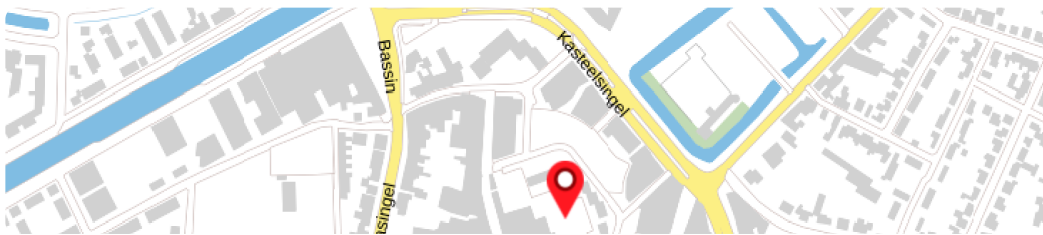
Vanwege de groeiambitie van Weert en de functie van Weert als centrumstad is het voorzieningenniveau van groot belang. In de ruimtelijke ontwikkelingsstrategie is vastgelegd dat Weert gaat groeien met 4.600 woningen (ruimtelijke ontwikkelingsstrategie, 31-10-2024). Welke voorzieningen passen bij de stad die we in de toekomst willen zijn? Hoe kijken we naar de bestaande voorzieningen (behoud-groei-verplaatsing ja/nee) en missen we nog voorzieningen?

Wat verstaan we onder strategische voorzieningen?

Er is behoefte aan een heldere definitie, een stand van zaken op dit moment (inclusief relevante, actuele ontwikkelingen), mogelijke eindsituaties en advies voor een gewenste eindsituatie over een aantal jaar (2030/2040) van de huidige strategische voorzieningen, maar ook de vraag 'missen we voorzieningen' dient te worden meegenomen in de verkenning. Op basis hiervan kan vervolgens bestuurlijk richting worden gegeven en kan een meerjarige investeringsstrategie worden opgesteld.

Het gaat bij deze verkenning overigens niet over meer algemene maatschappelijke voorzieningen, zoals de MFA's, onderwijshuisvesting en supermarkten. De verkenning is een uitwerking van de tekst die in de Omgevingsvisie te vinden is:

"Weert profileert zich als centrumgemeente voor onze omliggende gemeenten. Dat betekent dat we naast onze maatschappelijke voorzieningen ook strategische voorzieningen kennen. Denk hierbij aan de binnenstad, het Munttheater, de Weerter boulevard, het St. Jans Gasthuis, HBO opleidingen en zwembad De IJzeren Man. Deze voorzieningen worden niet alleen gebruikt door onze eigen inwoners, maar ook door inwoners uit de regio. We zetten in centrumgemeente te behouden en te versterken van deze voorzieningen om onze positie van centrumgemeente te behouden en te versterken."



Aanpak: extern advies

- Visies van Bibliocenter en Munttheater (Berenschot)
- Extern bureau ingehuurd om advies te geven over de positionering van bieb en theater. Eindrapport:
 - Betekenis/functie van bieb en theater, nu en in de toekomst
 - Oordeel knelpunten huidige huisvesting
 - Advies voor Weert m.b.t. te kiezen huisvestingsscenario

Aanpak: scenario's Beekstraatkwartier

➤ **Bibliotheek**

1. Huidige situatie
2. Handhaven huidige locatie, renovatie inclusief verduurzaming
3. Optopping* huidige locatie, renovatie inclusief verduurzaming
4. Nieuwbouw stand alone

* Dan nog onvoldoende om aan PvE bibliotheek te voldoen

➤ **Theater**

1. Huidige situatie
2. Handhaven huidige situatie, renovatie inclusief verduurzaming

➤ **Nieuwbouw cultuurgebouw**

Positionering bibliotheek

De vijf kernfuncties van openbare bibliotheken



Ter beschikking stellen van **kennis en informatie**

Onder andere **collecties, informatiebijeenkomsten** en **informatiepunten**



Bieden van mogelijkheden tot **ontwikkeling en educatie**

Onder andere **Digisterker, Klik & Tik** en **Taalhuis**



Bevorderen van **lezen** en het laten kennismaken met **literatuur**

Onder andere **leesclubs, schrijversbezoeken** en **voorleesactiviteiten**



Organiseren van **ontmoeting en debat**

Onder andere **ontmoetingscafés** en **maatschappelijke en culturele debatten**



Laten kennismaken met **kunst en cultuur**

Onder andere **exposities, tentoonstellingen** en **muziek- en toneeluitvoeringen**



Positionering bibliotheek

- Bibliocenter *Weert* is hoofdvestiging:
 - gemeenten Leudal, Maasgouw, Nederweert en Weert. (126.000)
 - 62 professionals en 325 vrijwilligers
 - Bibliocenter Weert aantal leden 13.226, aantal bezoeken 216.687
 - Weert FM, studiezaal Gemeentearchief (+kantoor)
- Knelpunten in de huisvesting:
 - publieksruimte voor het uitvoeren van activiteiten (zowel ruimte als faciliteiten);
 - werkplekken voor eigen personeel (Arbo-technisch);
 - vergaderruimten / ontvangstruimten;
 - spreekkamers (denk aan IDO, Spreekuren et cetera);
 - magazijn- opslag- en archiefruimten;
 - sanitaire voorzieningen (voor personeel en bezoekers);
 - werk- en studieplekken voor bibliotheekgebruikers.
- Advies: Nieuwbouw



De vijf kernfuncties van theaters en schouwburgen (VSCD)

1. Programmeren van professioneel en veelzijdig artistiek aanbod
2. (Laten) ontwikkelen van specifiek aanbod
3. Stimuleren van ontmoeting en debat via een maatschappelijk programma
4. Programmeren van professioneel en veelzijdig artistiek aanbod
5. Programmeren van professioneel en veelzijdig artistiek aanbod



Positionering theater

- Theaterzaal is te klein
 - In 2024 ruim 57.000 bezoekers
 - 440 stoelen is te weinig voor rendabele programmering
 - Te weinig ruimten
 - alleen theaterzaal en foyer, geen extra ruimtes voor zakelijke bijeenkomsten en repetities voor Weerter verenigingsleven, parallel gebruik niet mogelijk → behoefte aan een vlakke vloerzaal
 - Te weinig ruimte voor de organisatie en logistiek
 - Onvoldoende kantoorruimte
 - Onvoldoende ruimte voor opslag
 - Beperkte kleedruimte
 - Zichtbaarheid te gering
 - Het theater ligt met de rug naar de binnenstad, is niet zichtbaar vanaf de Singel en er is geen aansluiting met de binnenstad na 21:00 uur, koppelkansen gaan verloren
- Lage verdien capaciteit, geen ruimte om de theaterzaal groter te maken.
- Maatschappelijke en culturele potentie blijft onderbenut.

Positionering theater

Advies:

- Middelgrote zaal (700 stoelen)
- Kleine vlakke vloer zaal (200 stoelen, inschuifbare tribune)
 - Multifunctionele zaal voor het verenigingsleven, voor kleine producties en talentontwikkeling
- Multifunctionele ruimten voor zakelijke verhuur
- Voldoende kantoorruimten en voldoende opslagruimte



Advies: kies voor gezamenlijke nieuwbouw

- Voordelen cultuurcluster:
 - Kunst en cultuur beter toegankelijk
 - Meerwaarde aantrekkelijke binnenstad: ruimte voor verenigingen, maar ook voor RICK
 - Meer 'programma':
 - Huidig publiek beter te bedienen en trekt nieuw publiek aan
 - Betere verdien capaciteit (maar ook hogere kosten/subsidie t.o.v. huidige situatie)
 - Onderlinge verbinding en ontmoeting op een sociaal-inclusieve plek (third place):
 - neutraal terrein, nivellerend, welkom, toegankelijk, bruikbaar, veilig, mentale impact, persoonlijke ontwikkeling.
 - Gezamenlijk gebouw → minder m2 BVO (schaalvoordelen)

Advies: kies voor gezamenlijke nieuwbouw

- Nadelen cultuurcluster:
 - Samenwonen en samenwerken betekent afspraken maken!
 - Er blijven twee gebouwen achter aan de rand van het centrum.
 - Ingewikkeldere stedenbouwkundige en architectonische opgave.
 - Meer 'programma' betekent naast meer verdienopties, ook stijging van de exploitatielasten.

Scenario's

➤ **Bibliotheek**

1. Huidige situatie
2. Handhaven huidige locatie, renovatie inclusief verduurzaming
3. Optopping huidige locatie, renovatie inclusief verduurzaming
4. Nieuwbouw stand alone

➤ **Theater**

1. Huidige situatie
2. Handhaven huidige situatie, renovatie inclusief verduurzaming

➤ **Nieuwbouw cultuurgebouw**

Optopping huidige bibliotheek



Beoordeling varianten en visies Beekstraatkwartier

Beoordelingsaspecten bepaald vanuit:

- Bestuursopdracht.
- Strategische visie.
- Omgevingsvisie.
- Functie- en behoefteonderzoek STEC.
- SWOT conform haalbaarheidsonderzoek.

Beoordeling varianten en visies (SWOT)

Beoordelingsaspecten:

- Toekomstbestendige functiemix: marktpotentie, leefbaarheid.
- Flexibiliteit: transformeerbaarheid, faseerbaarheid.
- Ruimtelijk-stedenbouwkundig: ruimtelijke samenhang, ontstening, mobiliteit, cultuurhistorie, aansluiting op bestaande morfologie, verbinden van bestaande structuren.
- Financiële aspecten: investeringen, exploitatiekosten, dekking.
- Participatie.
- Overig: planning, overlast omgeving.

Beoordeling varianten (SWOT)

Flexibiliteit	Transformeerbaarheid naar andere functies, toekomstbestendig vastgoed	• Bestendiging huidige situatie. • Weinig flexibiliteit voor transformeerbaarheid en veranderen van indelingen door behoud buitenschil voormalige stadhuis en andere bouwkundige onderdelen. • Beperkte verdiepingshoogte voormalige stadhuis levert beperkingen ten aanzien van verduurzaming.
	Faseerbaarheid in uitvoering	• Faseerbaarheid niet mogelijk maar ook niet noodzakelijk. Kan in één fase binnen relatief kort tijdsbestek worden gerealiseerd.
Ruimtelijk/ stedenbouwkundig	Kansen voor ruimtelijke samenhang met omgeving/doorwaadbaarheid, creëren sfeergebieden	• Bestendiging huidige situatie.
	Kansen voor nieuwe publieke verkeersruimte in de stad	• Bestendiging huidige situatie.

Beoordeling varianten (SWOT)

13. Beoordelingsmatrix varianten

Hoofdaspect	Element	Hoofdvariant	Variant A	Variant B
Toekomstbestendige functiemix	Markttechnisch kansrijk			
	Multifunctioneel			
	Versterking binnenstad			
Flexibiliteit	Transformeerbaarheid naar andere functies, toekomstbestendig vastgoed			
	Faseerbaarheid in uitvoering			
Ruimtelijk-stedenbouwkundig	Kansen voor ruimtelijke samenhang met omgeving/doorwaadbaarheid			
	Verbinden van bestaande structuren			
	Kansen voor realiseren nieuwe publieke verblijfsruimte in de stad			
	Bieden nieuwe laag voor het toekomstig stedelijk weefsel			
	Bijdrage aan duurzaamheidsaspecten zoals klimaat, biodiversiteit, water en groen			
	Aandacht voor cultuurhistorische context			
	Aansluiting op bestaande morfologie			
	Beleving van de stad op ooghoogte			

Planning t/m december 2025

- Bijeenkomst stakeholders: 3 november 2025
- Behandeling college: 11 november 2025
- Commissie R&E: 3 of 4 december 2025
- Behandeling raad: 16 of 17 december 2025

Vragen naar aanleiding van vorige bijeenkomst

- **Waar blijft de gemeente met de huurders van Cwartier?**
- **Waar moeten de bewoners van de Hegstraat en Hoge Kei naartoe?**
- **Hoelang heeft Weert een gat in de stad?**
- **Waarom bestaande gebouwen niet zoveel mogelijk handhaven?**
- **Waarom niet kiezen om Langstraat en Stationsstraat op te waarderen?**
- **Waarom de plannen voor het Beekstraatkwartier niet realiseren op locatie Roto Smeets?**
- **Burgers van Weert hebben destijds met 51% gekozen voor opknappen. Waarom zet de gemeente dan toch in op nieuwbouw?**

Vragen naar aanleiding van vorige bijeenkomst

- **Hoe hoog wordt het cultuurgebouw?**
- **Hoe breed wordt de doorgang (straat) tussen cultuurgebouw en Beekstraat?**
- **Hoe breed wordt de doorgang (straat) tussen cultuurgebouw en appartementen aan de Kasteelsingel?**
- **Hoe breed wordt de doorgang (straat) tussen cultuurgebouw en de nieuw te bouwen appartementen?**
- **Welk pand aan de Beekstraat moet weg om de “koetspoort” te realiseren?**
- **Hoe wordt dit project gefinancierd? Hoe wordt de parkeergarage gefinancierd?**
- **Hoe wordt het historisch beeld behouden (Rabo-woontoren tussen kasteel en stad sluit dit historisch beeld af)?**

Welke variant heeft de voorkeur van de stakeholders?

