

Beekstraatkwartier

Stakeholders

6 juli 2026

Uitwerking Hoofdvariant en Variant A



Agenda

- Terugblik
- Stand van zaken
- Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan
- Parkeren
- Financieel overzicht en dekking
- Planning
- Participatie

Terugblik, raadsbesluit 17 december 2025

1. In te stemmen met het definitieve verdiepingsonderzoek Beekstraatkwartier.
2. Voor de herontwikkeling van het Beekstraatkwartier op dit moment geen definitieve keuze te maken voor één specifieke variant (met uitzondering van variant B die wordt uitgesloten), maar het college opdracht te geven de herontwikkeling verder uit te werken, zodat de raad op een later moment een weloverwogen besluit kan nemen.
3. Een investeringsbudget van € 650.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van de volgende projectfase van het Beekstraatkwartier.
4. De kapitaallasten ten gevolge van dit investeringsbudget, ter hoogte van € 131.300, na afronding van het project ten laste te brengen van het begrotingsresultaat.
5. Een bedrag van € 2,1 miljoen uit de Algemene Reserve toe te voegen aan de Reserve Majeure Projecten.

Voorliggende varianten 17 december 2025

- **Hoofdvariant:** theater, bibliotheek (gecombineerd in een cultuurgebouw), woningen, 1^e lijn zorgvoorzieningen, recreatievoorzieningen voor ouderen, dienstverlening, horeca, parkeren, openbaar toilet, openbare ruimte.
- **Variant A:** bibliotheek, woningen, 1^e lijn zorgvoorzieningen, recreatievoorzieningen voor ouderen, dienstverlening, horeca, parkeren, openbaar toilet, openbare ruimte.
- **Variant B:** woningen, 1^e lijn zorgvoorzieningen, boutique hotel/service appartementen, poppodium, statisch museumdepot, recreatievoorziening voor ouderen, dienstverlening, horeca, parkeren, openbaar toilet, openbare ruimte.

Stand van zaken

- Stedenbouwkundige visie uitgewerkt tot stedenbouwkundig plan
- Beeldkwaliteitsplan
- Parkeren > geotechnisch onderzoek > parkeerexploitatie
- Geen nieuwe financiële analyse, wel update t.a.v. parkeren
- Verdiepend onderzoek toekomstbestendige huisvesting theater en bibliotheek
- Marktbenaderingsstrategie en marktconsultatie
- Onderzoeken wijziging omgevingsplan
- Opstellen documenten voor wijziging omgevingsplan, o.a. kostenverhaal
- Intentieovereenkomst met BPD
- Energie
- Afval en circulariteit

BEEKSTRAAT KWARTIER



1. Opgave

2. Gebiedsvisie

3. Structuren

4. Ingrediënten

5. Voorbeelduitwerking

6. Spelregelkaart

7. Mobiliteit



1.

De opgave



1. Opgave

4



CB5

2

Gebiedsvisie



2. Gebiedsvisie

6

Vervlechten met
het karakter van de
binnenstad

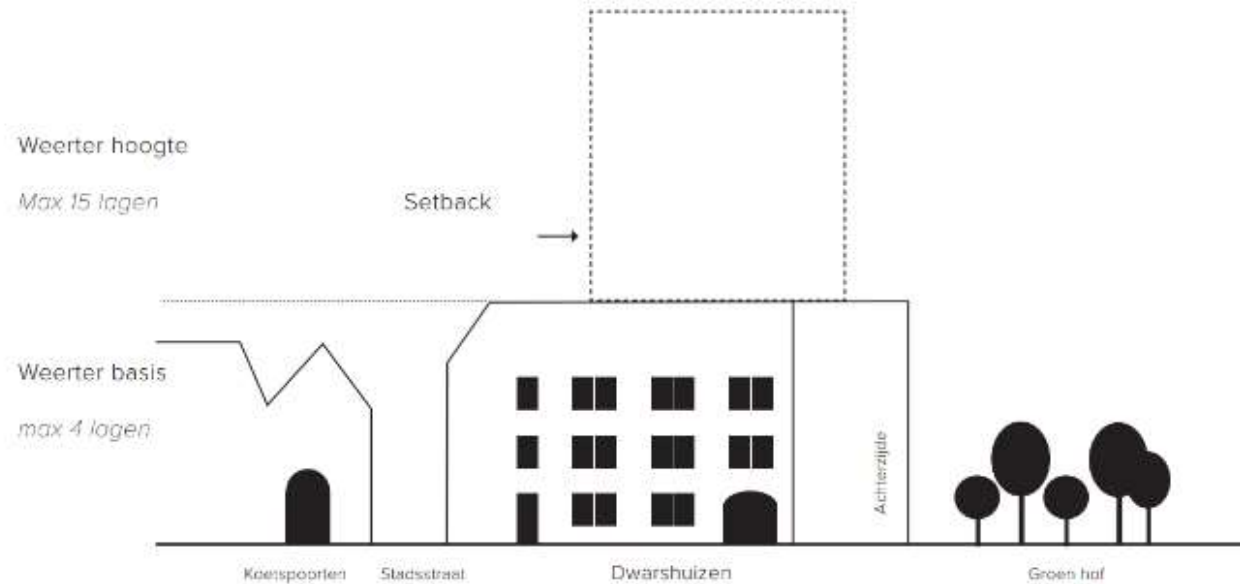


CB5

2. Gebiedsvisie

7

Karakter Weerter binnenstad



2. Gebiedsvisie

Karakter Weeter

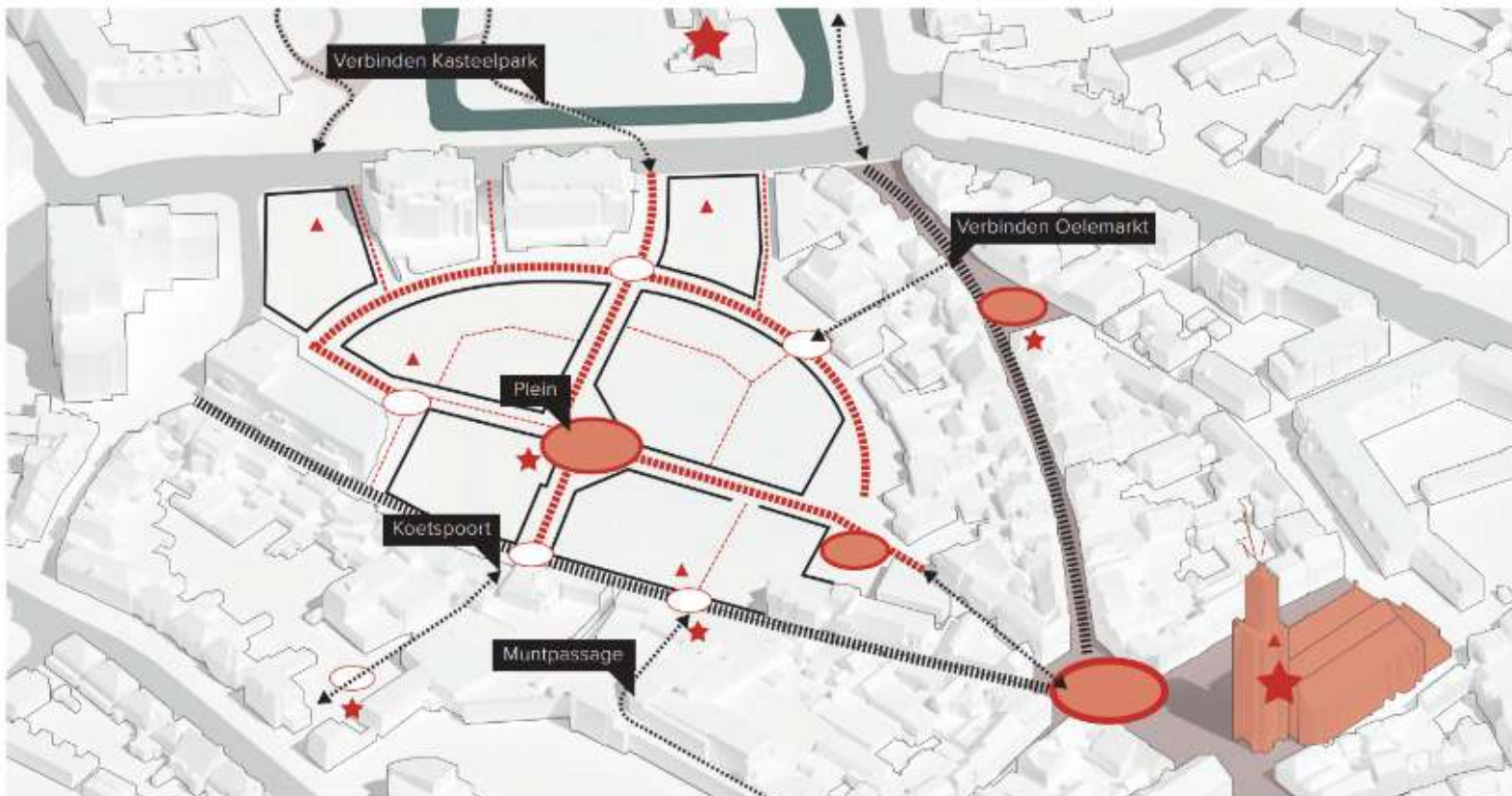
binnenstad +

hedendaagse waarden



2. Gebiedsvisie

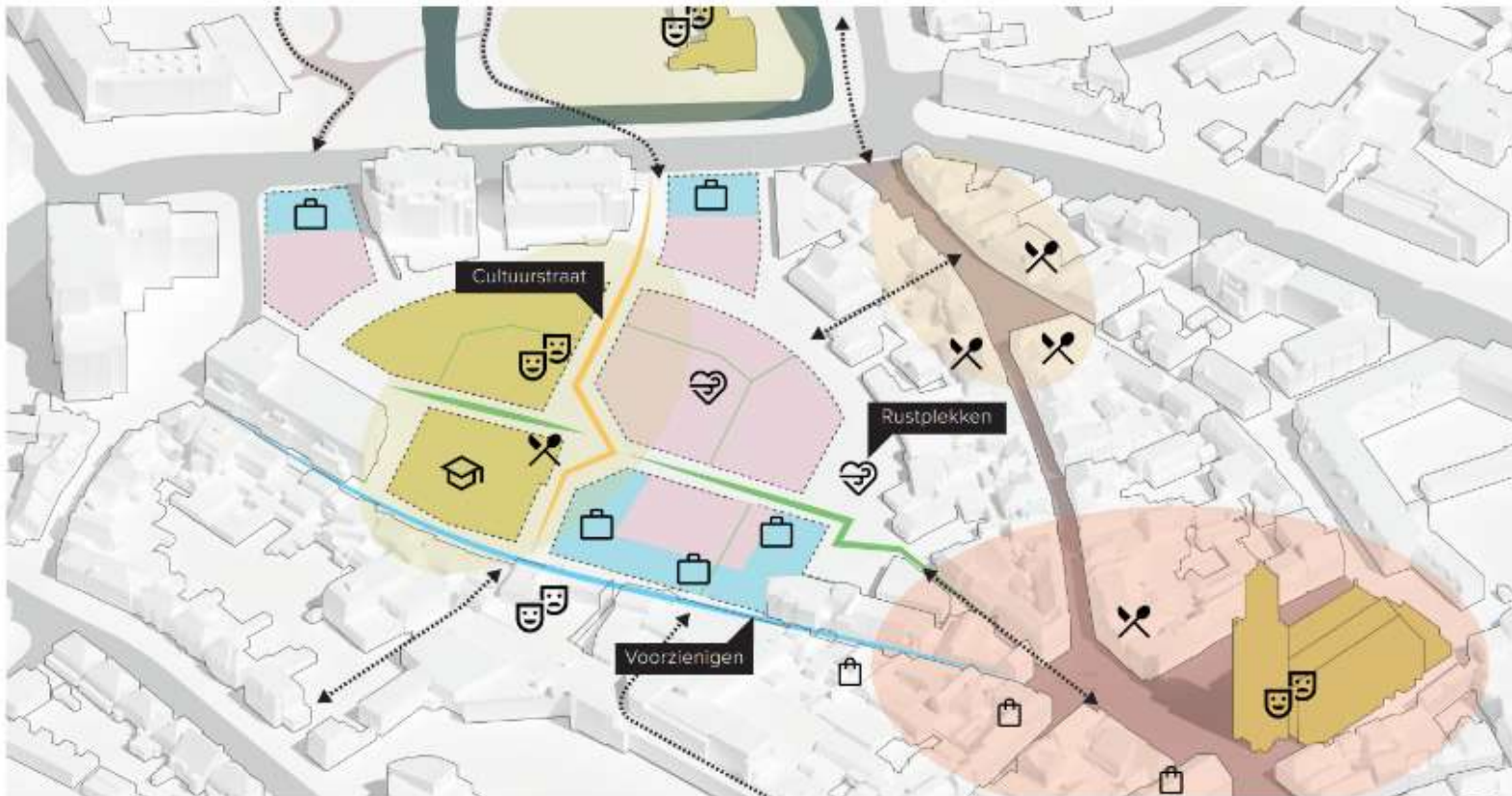
Doorwaad- en leesbaar stedelijk weefsel aansluitend bij karakter van Weert



2. Gebiedsvisie

10

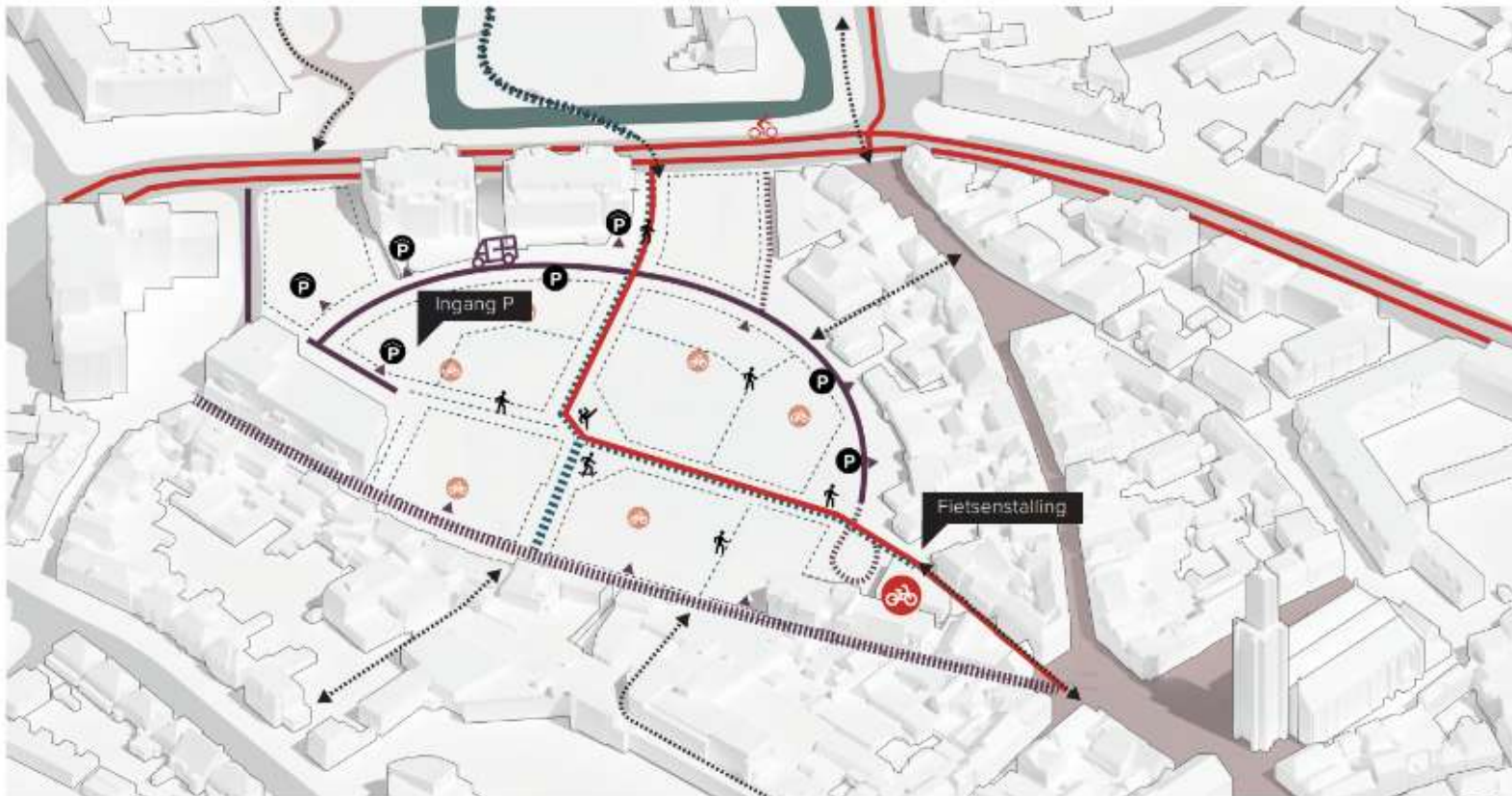
Gemengde stadswijk met een diversiteit aan functies en doelgroepen



2. Gebiedsvisie

11

Gezond en duurzaam bewegen, openbare ruimte als verblijfsplek



2. Gebiedsvisie

12

Groen- blauwe structuren behouden en versterken door de lagen heen

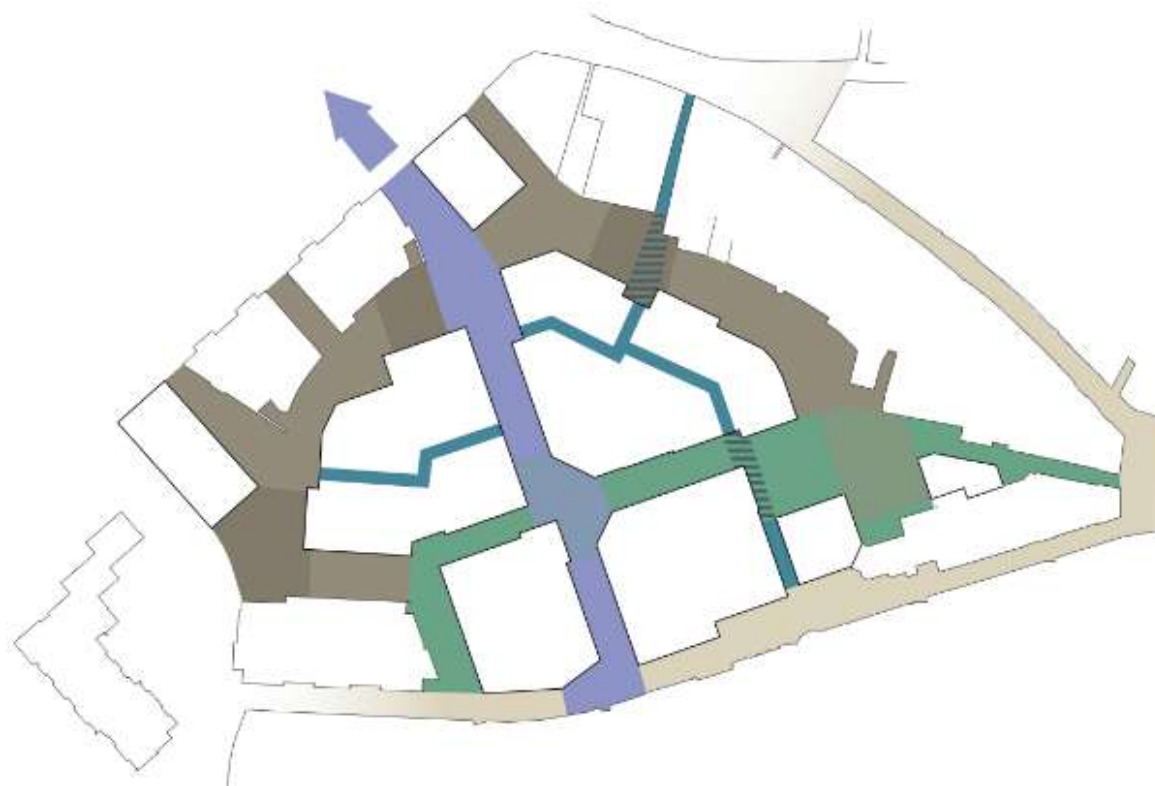


3

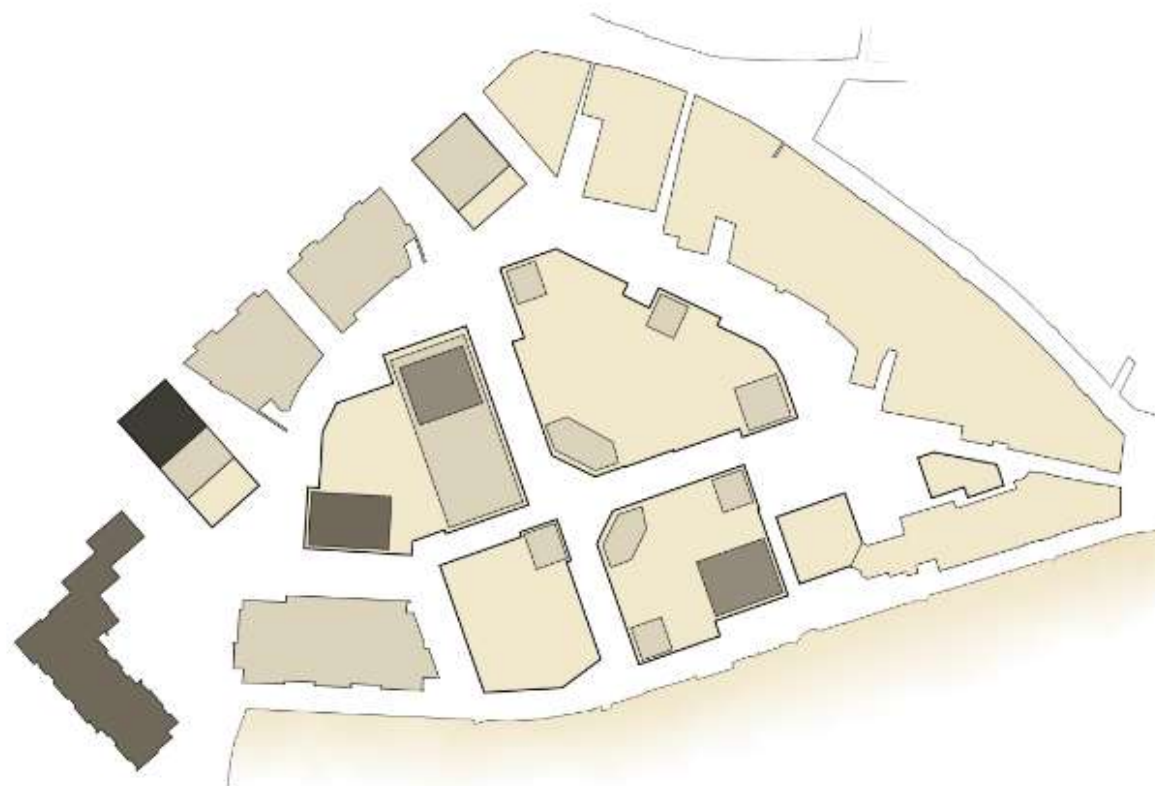
Strukturen

Hoofdstructuur

-  Centrumgebied
-  Cultuurstraat
-  Groene leefstraat
-  Informele route
-  Groene stadsstraat



Gelaagde opbouw



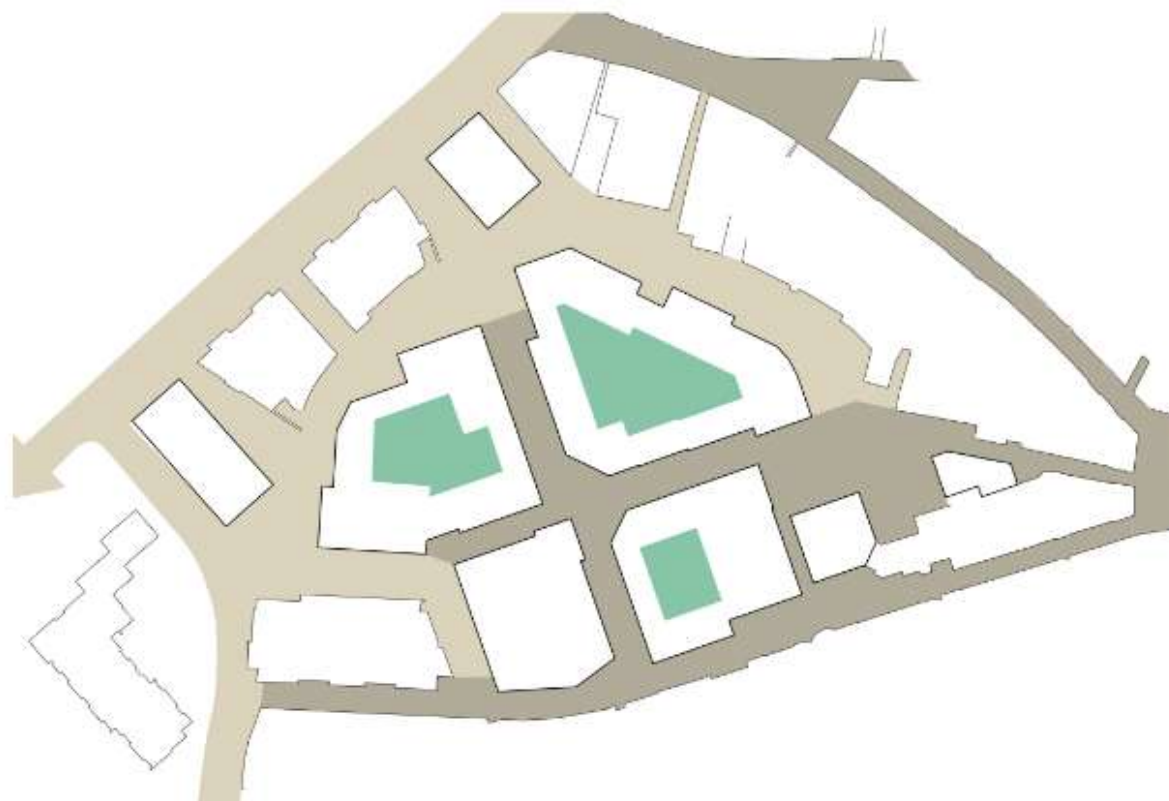
3. Structuren

16

Functiemenging



Rust, reuring en ruis



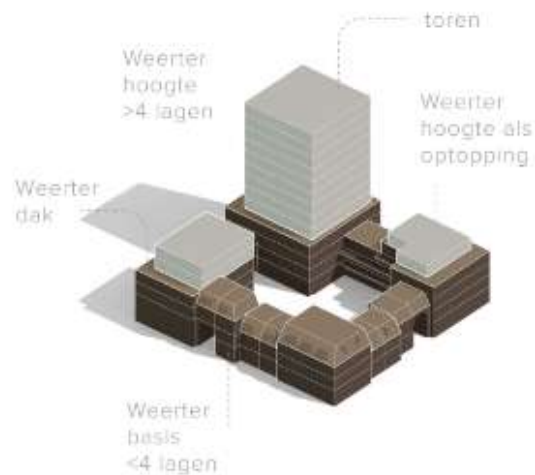
4

Ingrediënten

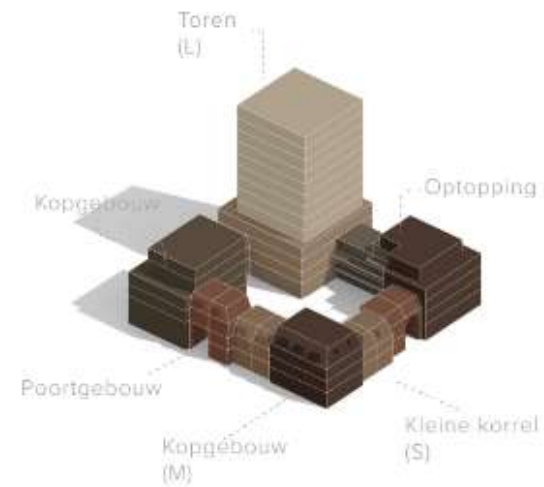
4. Ingrediënten bebouwing

19

Bouwblokken

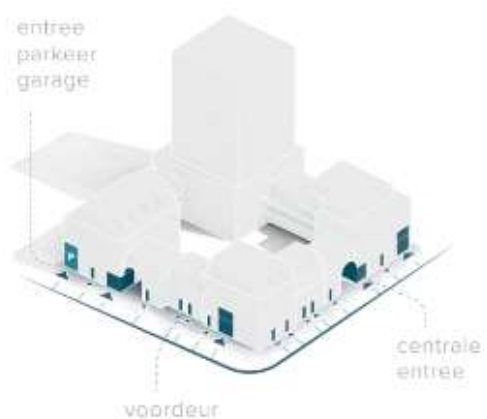


Een samenhangende weerter basis aansluitend bij de binnenstad en een Weerter hoogte als nieuwe tijdslaag met eigentijds karakter

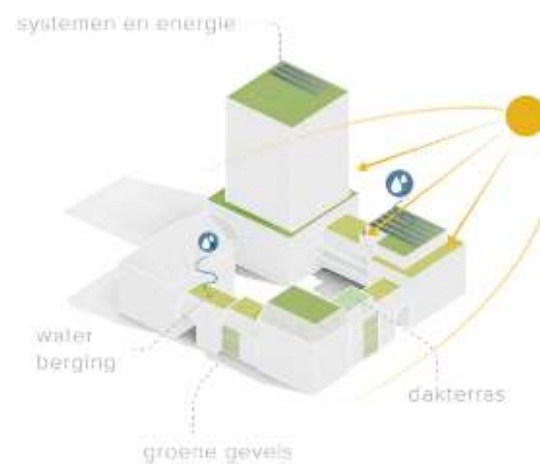


Een bouwblok bestaat uit een samenstelling van verschillende korrelgroottes.

Bouwblokken



Ontsluiting van de woningen bevindt zich voornamelijk aan de buitenzijde van het blok.



Bouwblokken zijn ontworpen met het klimaat en dragen bij aan verkoeling, waterberging en groene verblijfskwaliteit

**Weerter basis:
aansluitend bij het
stedelijk weefsel van
Weert**

- Stevige stadsblokken
- Aansluiten op structuur Weert
- Differentiatie in korrelgrootte (S-M-L)
- Rust, samenhang
- Landen op de grond
- Hedendaagse (interpretatie) traditionele / contextuele architectuur
- Elk blok kent eigen architectuur en materiaal
- Ritmiek in de gevel
- regelmatige raamverdelingen
- Verticaliteit in de gevel
- Diversiteit in de dakrand
- Verspringende dakranden
- Dakgoot geprofileerd



Weerter basis:
Levendige plint en
sterke relatie binnen-
buiten

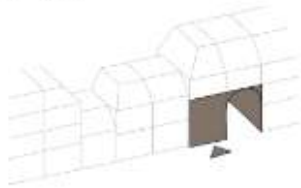
- Zachte overgang tussen privé en openbaar
- Functies lopen door in het publieke domein
- Transparante gevels zorgen voor levendigheid en zichtbaarheid
- Entrees georiënteerd op de straat
- Open en uitnodigend karakter
- Versterken de interactie tussen gebouw en openbare ruimte
- Mix van wonen, werken, cultuur en zorg
- Voordeuren direct of gekoppeld aan poorten
- Variatie in plinthoogtes en functies
- Dynamisch en aantrekkelijk straatbeeld
- Margezone rondom gebouwen (1m-1,5m)
- Ruimte voor persoonlijke inrichting door bewoners en ondernemers
- Stimuleert identiteit, creativiteit en eigenaarschap



Diversiteit aan poorten binnen de Weerter basis



poortje



Poort i.s.m. entree appartementengebouw



Lasse poort tussen bebouwing



Weerter dak: een groene laag in de binnenstad

- rijk gevarieerd daklandschap
- gevarieerd geheel van kapvormen en groene daktuinen.
- meer dan slechts een technische bovenkant van gebouwen: het wordt een aangename verblijfsruimte.
- groene, rustige plekken waar bewoners kunnen ontspannen
- natuurinclusiviteit
- groene, biodiversiteit met inheemse beplanting
- rol in klimaatadaptatie.
- benut voor duurzame energieopwekking
- zorgvuldig integreren van technische installaties.



Weerter hoogte als optopping

- Nieuwe tijdsnag
- Lichte en luchtige uitstraling en een eigentijdse architectuur;
- Duurzaamheid een vanzelfsprekend en zichtbaar onderdeel is van het ontwerp.
- een optopping op de Weerter basis, tot maximaal twee lagen
- setback van minimaal één meter.
- contrast met de Weerter basis
- optopping als eigentijdse toevoeging herkenbaar is.

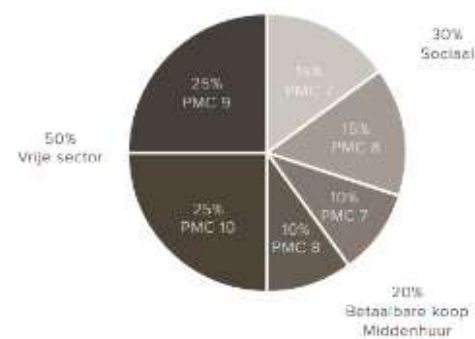
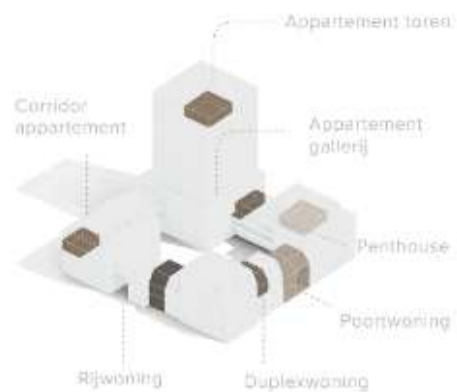


Weeter hoogte als toren

- hoogte fungeert als terugliggende achtergrondbebouwing
- karakter van de toren is licht en luchtig ten opzichte van de woorterbasis.
- hoogte laag land op het woorterdak
- krijgt altijd een setback ten opzichte van de basislaag van minimaal 1,5 meter
- goed leesbare hoofdstructuur
- heldere, repetitieve opbouw die rust en samenhang uitstraalt
- een evenwichtig stedelijk beeld
- balkons worden integraal opgenomen
- los aangesette of uitragende balkonelementen worden vermeden
- lichte materialisering en kleurstelling, waarbij donkere gevels worden vermeden
- glas speelt hierin een belangrijke rol en vormt een dominant materiaal in het gevelontwerp



Menging op bouwblokniveau



Programma

30 % sociale huur

GBO

PMC7	15%	50-55
PMC8	15%	65-80

20 % betaalbare koop of middenhuur

GBO

PMC7	10%	50-55
PMC8	10%	65-80

50 % vrije sector (koop)

GBO

PMC9	25%	80-95
PMC10	25%	>95

Cultuurcluster met eigen expressie in samenhang met weerter basis

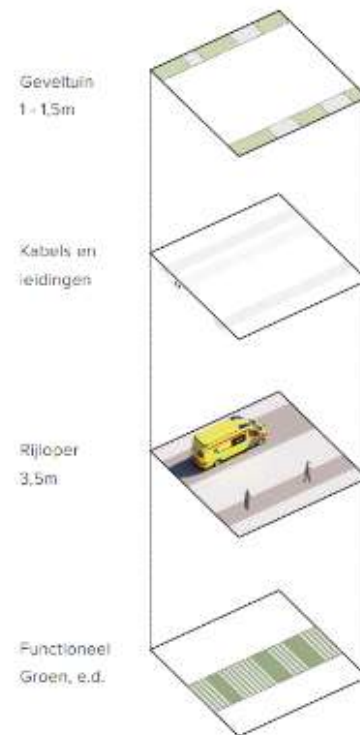
- Eigen expressie
- Eigen identiteit
- Qua kleur doet het mee met weerter basis
- Samenhang in de weerter basis (kleur of materiaal)
- 1 Gebouw en heeft dus 1 architectuur
- Functie zorgt voor vorm
- Samenstelling van volumes
- Gaten in een vlak
- Ritmisch
- Alzijdig
- Belangrijkste gevel aan de cultuuras
- Laden en lossen camoufleren



5. Ingrediënten openbare ruimte

29

Principeprofiel leefstraat



Groene compacte leefstraten



Hegstraat als een stadsstraat met uniform profiel



**Hegstraat als een
stadsstraat met uniform
profiel**

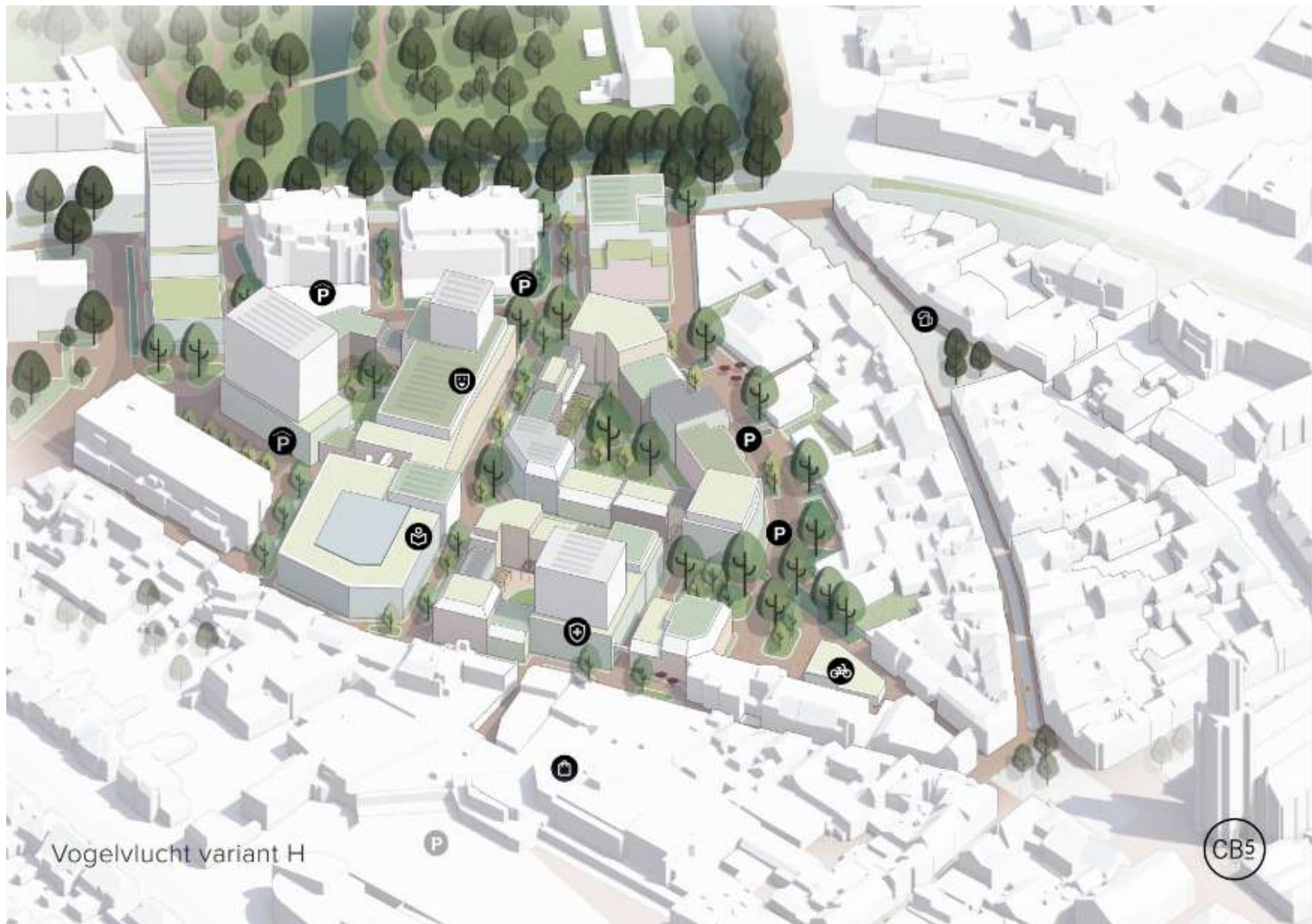


Binnentuinen als stadsoase



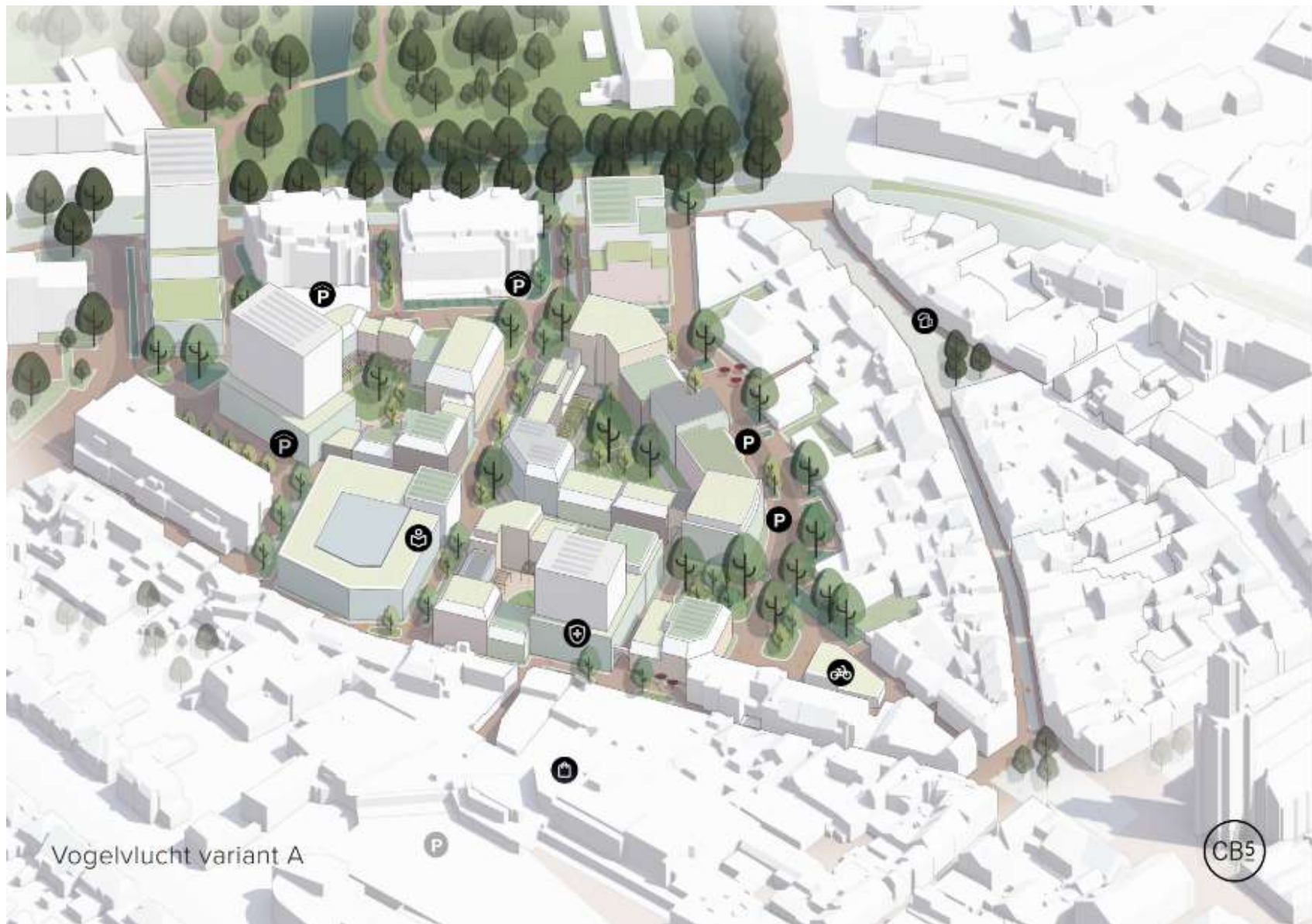
5

Voorbeelduitwerking





Plankaart variant H





Plankaart variant A



Groene stadskamer







Hegstraat



Kasteelsingel

6

Spelregelkaart





variant H spelregelkaart



46

variant A spelregelkaart

Legenda

47

1. directe omgeving



Plengrens

2. openbare ruimte



Maatvoering openbare ruimte

1. minimaal 12 meter breed
2. minimaal 10 meter breed
3. minimaal 12 meter breed
4. minimaal 10 meter breed



Openbare ruimte



Mergezone van minimaal 1,5 meter



Hot

3. bouwvelden



Contour bouwveld



Weertor basis (tot 4 lagen hoog)



Weertor hoogte (5-7 lagen hoog)



Weertor torenlaag (7-13 lagen hoog)



Weertor torenlaag (13+ lagen)

4. verbindingen, routes en ontsluiting



Langzaam verkeersroute (openbaar)



Langzaam verkeersroute (semi-openbaar)



Interne verbinding indicatief



Atrium



Poort

5. programma en plinten



Actieve plint



Actieve hoek



Transparante plint

6. parkeren en ontsluiting



Entree fietsenstalling openbaar



Fietsenstalling openbaar



Fietsenstalling collectief



Entree parkeergarage voor voetgangers



Entree parkeergarage automobilisten



Logistiek mogelijk theater

6

Spelregelkaart



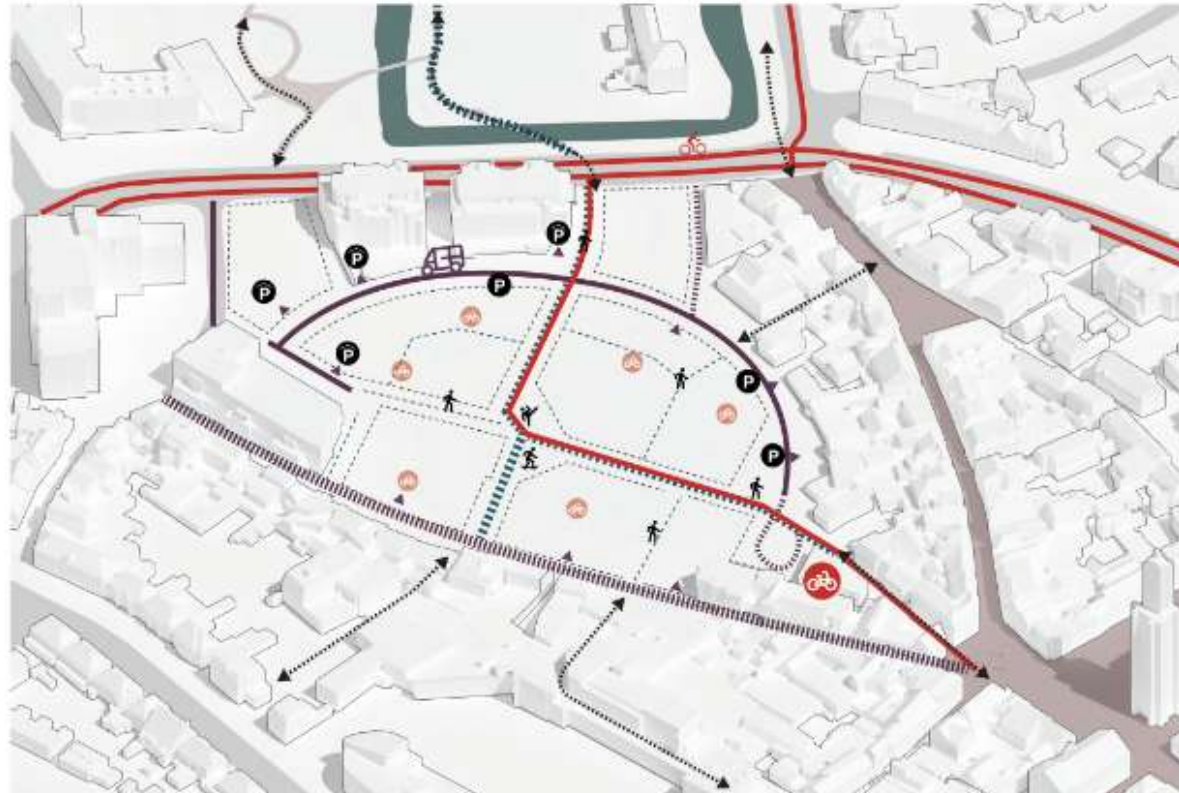
5. Mobiliteit

49

Voetganger en de fietser centraal maar wel bereikbaar met de auto

Het nu zo autodominante stadsdeel transformeert naar een voetgangers- en fietsmilieu waar ontmoeten centraal staat. Vertragen in plaats van snel bewegen. De openbare ruimte wordt een verblijfsplek. Het hart van de wijk wordt volledig autovrij, maar het gebied blijft goed bereikbaar met de auto. Er komt een ondergrondse parkeergarage onder het gebied met ruimte voor 900 auto's, mits het een centrumparkeergarage wordt.

De Hegstraat verandert in een groene stadsstraat, met oegangen naar parkeergarages en kan in gebruik blijven als bevoorradingsroute voor de binnenstad. Ook bij de Hegstraat krijgen de voetgangers prioriteit, met veilige oversteekplaatsen. Een nieuwe fietsenstalling in het gebied zorgt bovendien voor een betere bereikbaarheid en stimuleert duurzame mobiliteit.



5. Mobiliteit

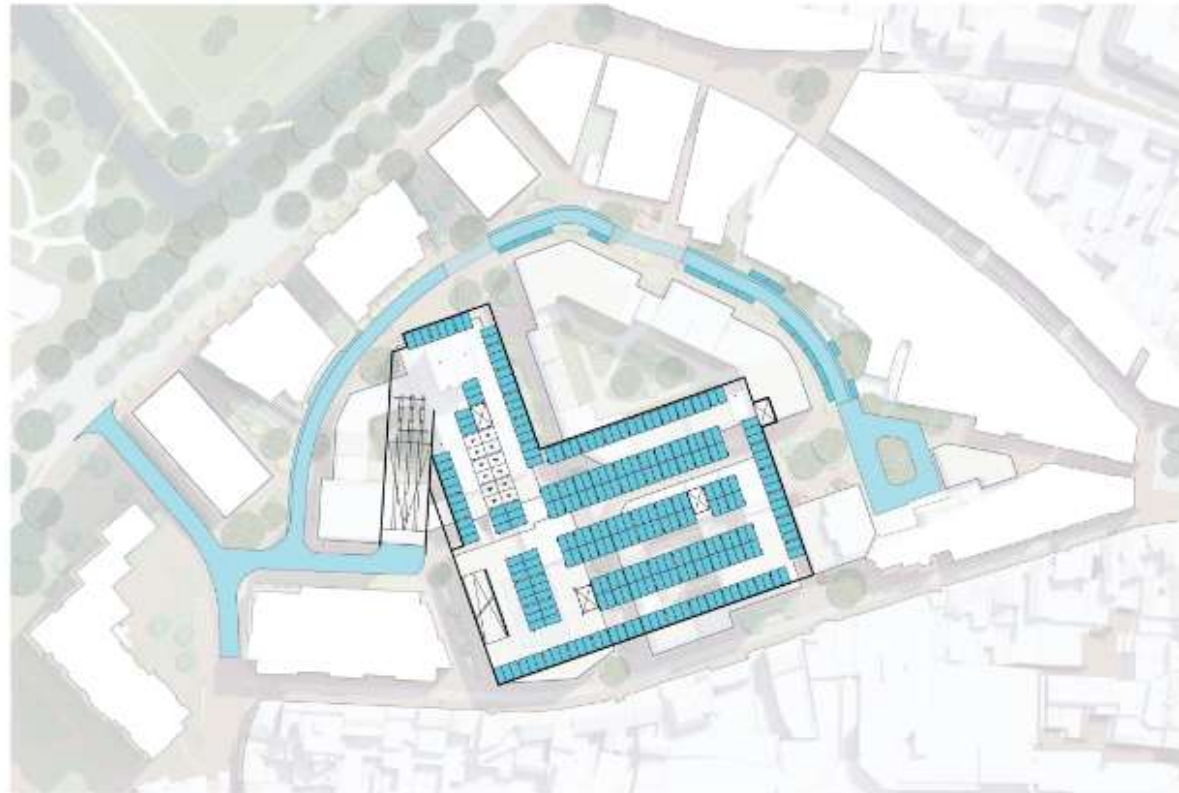
50

Autoparkeren

variant H

Variant H: 880 plaatsen

- 3 laagse parkeergarage
- Centrale in- en uitgangen van de parkeergarage. Woningen en voorzieningen worden altijd via de openbare ruimte bereikt en niet direct via de parkeergarage ontsloten.
- Leesbare parkeergarage en leesbare in- en uitgangen
- De parkeergarage oogt ruimtelijk
- De parkeergarage is sociaal veilig en goed verlicht
- De opstelstrook voor auto's bevindt zich in de parkeergarage
- 2 opstelstroken voor in en 2 voor uitrijdend verkeer inpendig



5. Mobiliteit

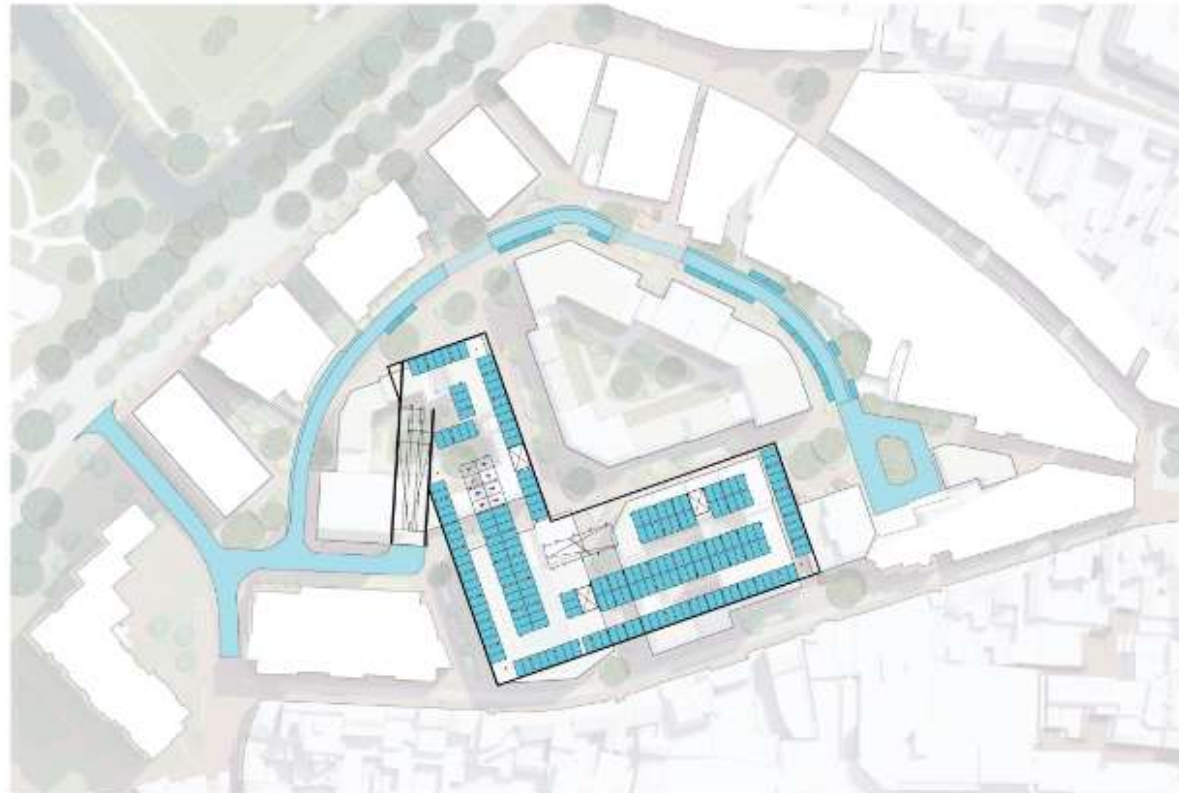
51

Autoparkeren

variant A

Variant A: 680 plaatsen

- 3 laagse parkeergarage
- Centrale in- en uitgangen van de parkeergarage. Woningen en voorzieningen worden altijd via de openbare ruimte bereikt en niet direct via de parkeergarage ontsloten.
- Leesbare parkeergarage en leesbare in- en uitgangen
- De parkeergarage oogt ruimtelijk
- De parkeergarage is sociaal veilig en goed verlicht
- De opstelstrook voor auto's bevindt zich in de parkeergarage
- 2 opstelstroken voor in en 2 voor uitrijdend verkeer inpendig



5. Mobiliteit

52

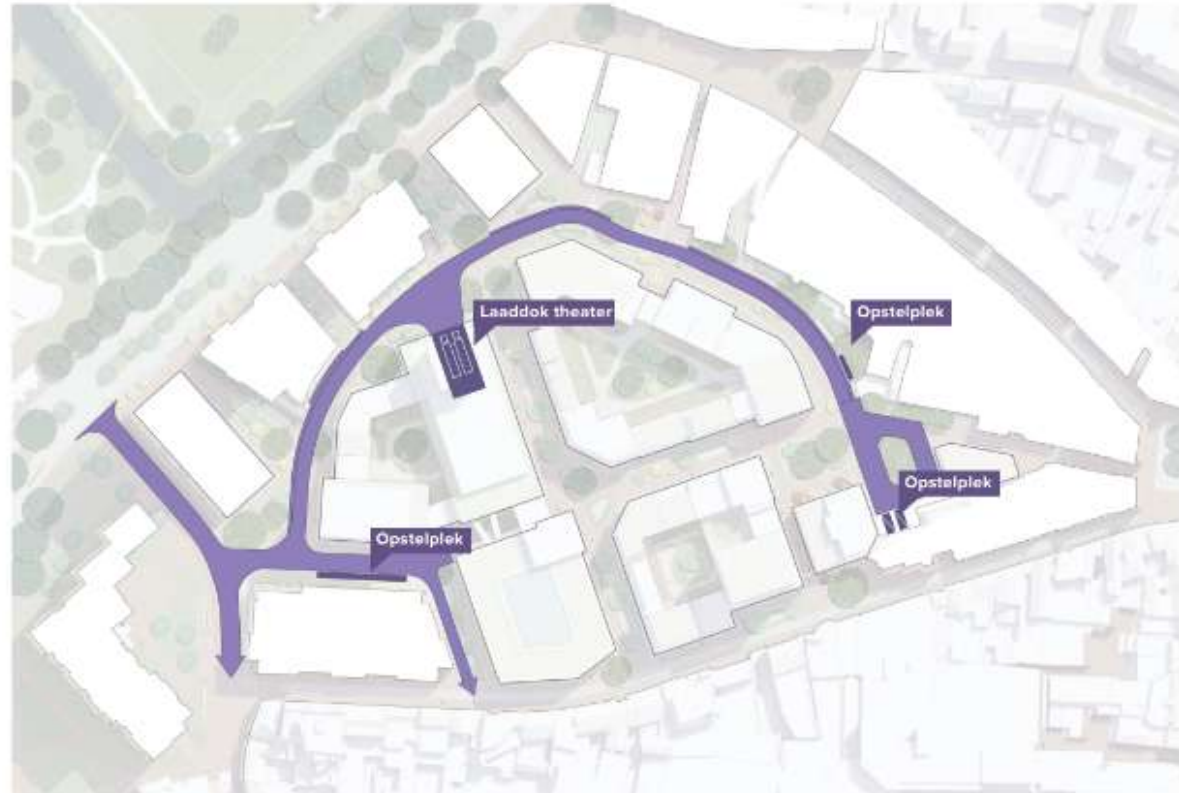
Logistiek

variant H

adasdasdasdasdasAlia ipidelit harupta iquam
eum volorpo respicæ istiur, lō enis nēm est
voluptæe, Nam vitatur suritur? Rum exerterum
quodidur, cont pœ dolum aborum qui re di aut
iani, tem et omni asperio inctur? Axim aute lab
Rovitaeresto officiet volenimet atibus.

Us, quist ut pœ venis ut officis pœ nimi, voluptati
am, unt idesequaes alitemque porpos iniente
doluptatet aceatur? Mē, qui con nem sitaessi tem
renditi ario. Num quideli cipsapic tor magnat.

Sum res ipiendeitam fuga. Ebis quibus estola
doles doluptur? Les volupta tiorapu dististem
que as volotiorre consed ut quias minciis
enessit restis accus maiorit lis verum culla dion
plandig mihicie ndandicæe nem et labore lametus
pratem nonsequ abostiae laulam dunt hærcei sed
magniscia nobis dolore nimus, quos essem lum,
adi cumenis et lab ilitatur recturent quas aute
nisint est faccus et accæe, Velest, sequidunt.



5. Mobiliteit

53

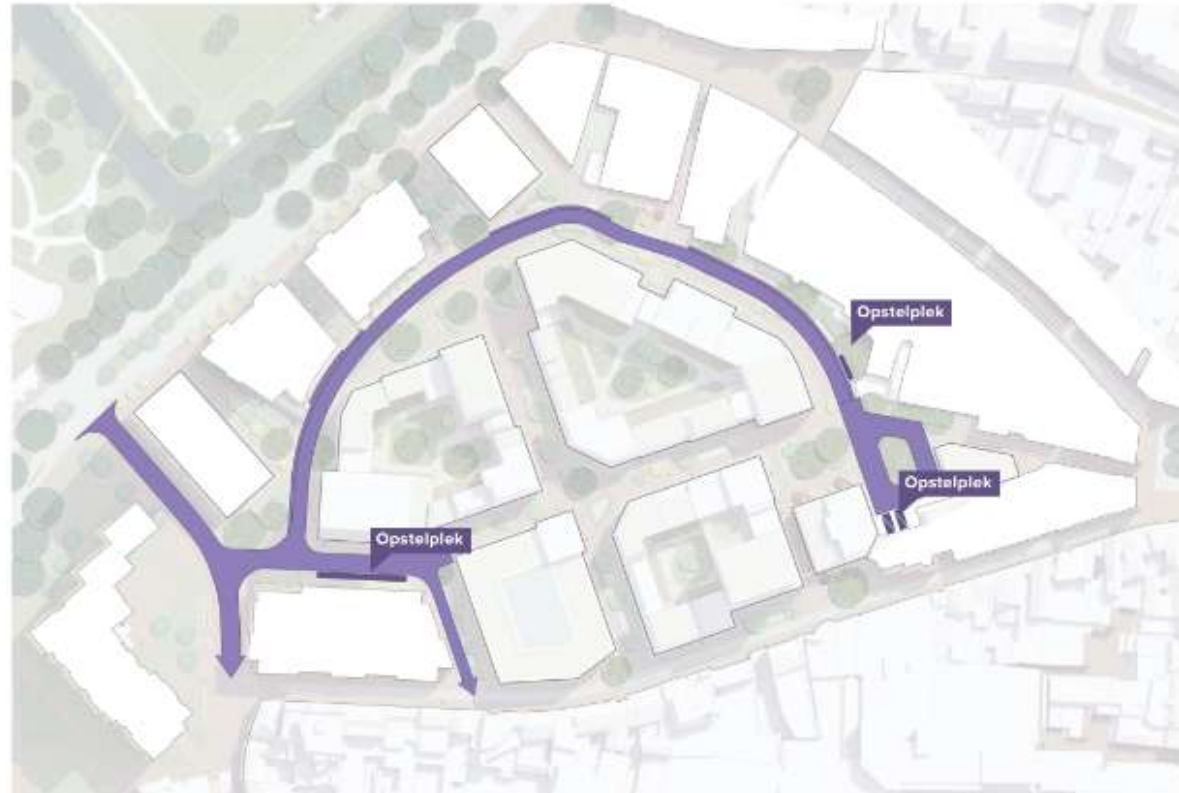
Logistiek

variant A

adasdasdasdasdasAlia ipidelit harupta iquam
eum volorpo respicæ istiur, lō enis nēm est
voluptæe, Nam vitatur suritur? Rum exerterum
quodidur, cont pœ dolūm aborūm qui re dī aut
lani, tem et omni asperio inctur? Axim aute lab
Rovitaeresto officiet volenimet atibus.

Us, quist ut pœ venis ut officis pœ nimi, voluptati
am, unt idesequaes alitemque porpos iniente
doluptatet aceatur? Mē, qui con nēm sitaessi tem
renditū ano. Num quideli cipsapic tor magnat.

Sum res lpiendeitam fuga. Ebis quibus estola
doles doluptur? Les volupta tiorapu dististem
que as volotiorro cosied ut quias minciis
enessit restis accus maiorit lis verum culla dion
plandig mihicie ndandicæ nēm et labore lametus
pratem nonsequ abostiae laulam dunt hærce sed
magniscia nobis dolore nimus, quos essem lum,
adi cumenis et lab ilitatur recturent quas aute
nisint est faccus et accæe, Velest, sequidunt.

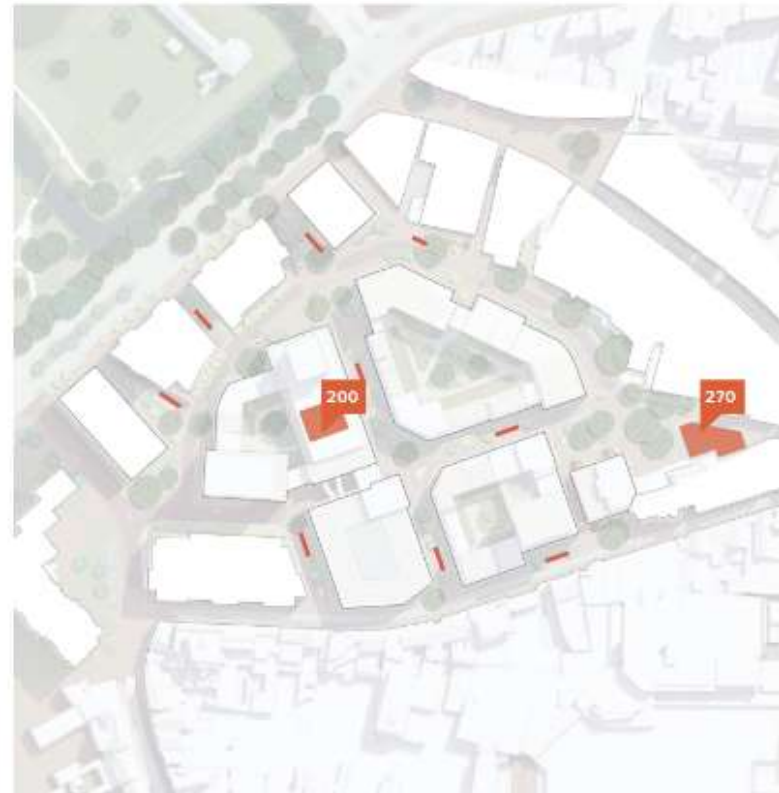


5. Mobiliteit

54

Fietsparkeren variant H

Woningert	280	139
Theater	900 zitplaatsen	117
Bibliocenter	2.817 m ²	113
Gezondheidscentrum	1.800 m ²	24
Horeca	325 m ²	10
In openbare ruimte		193
In fietsenstalling groen plein		270
In fietsenstalling Cultuurgebouw		200



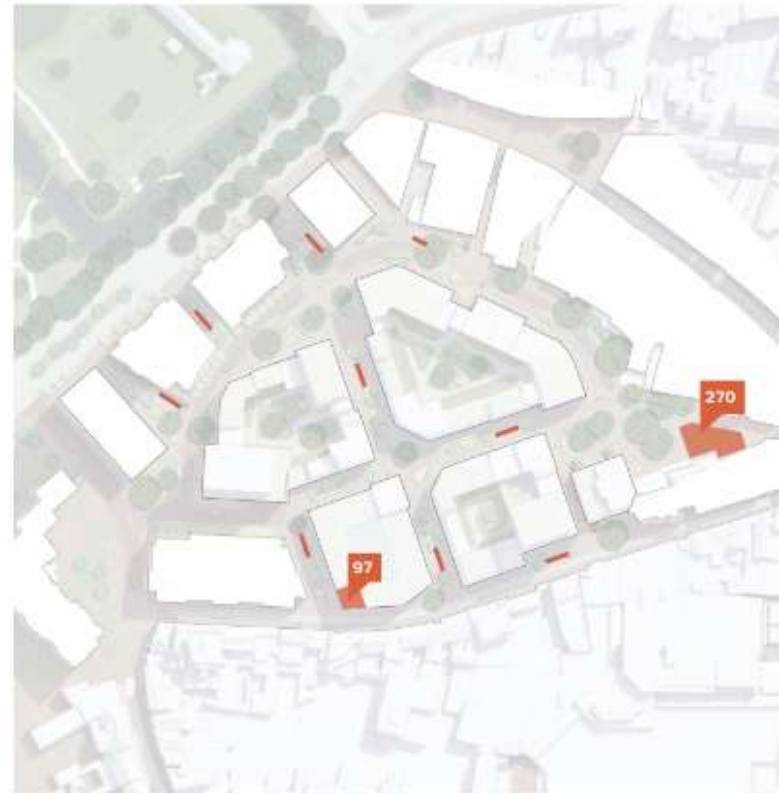
5. Mobiliteit

55

Fietsparkeren variant A

Woningem	320	160
Bibliocenter	4.314 m ²	86
Gezondheidscentrum	1.800 m ²	24
Horeca	325 m ²	10

Totaal oplossen in openbare ruimte	213
In fietsenstalling groen plein	270
In fietsenstalling in het bibliocenter	97



5. Mobiliteit

56

Afval

Variant H

- Afvalcontainers op ca 75 meter van de woning tot het verzamelpunt
- Maximaal 40 woningen per containerlocatie
- Per afvallocatie 2 grofvuil, 1 glas, 1 pmd (mogelijk uitgebreid met 1 keukenafval)
- Afvallocaties zijn bereikbaar met een vrachtwagen van 20 ton
- Mogelijkheid om afval in pandig op te lossen met stortkoker of met een perscontainer (1/70 huishoudens)

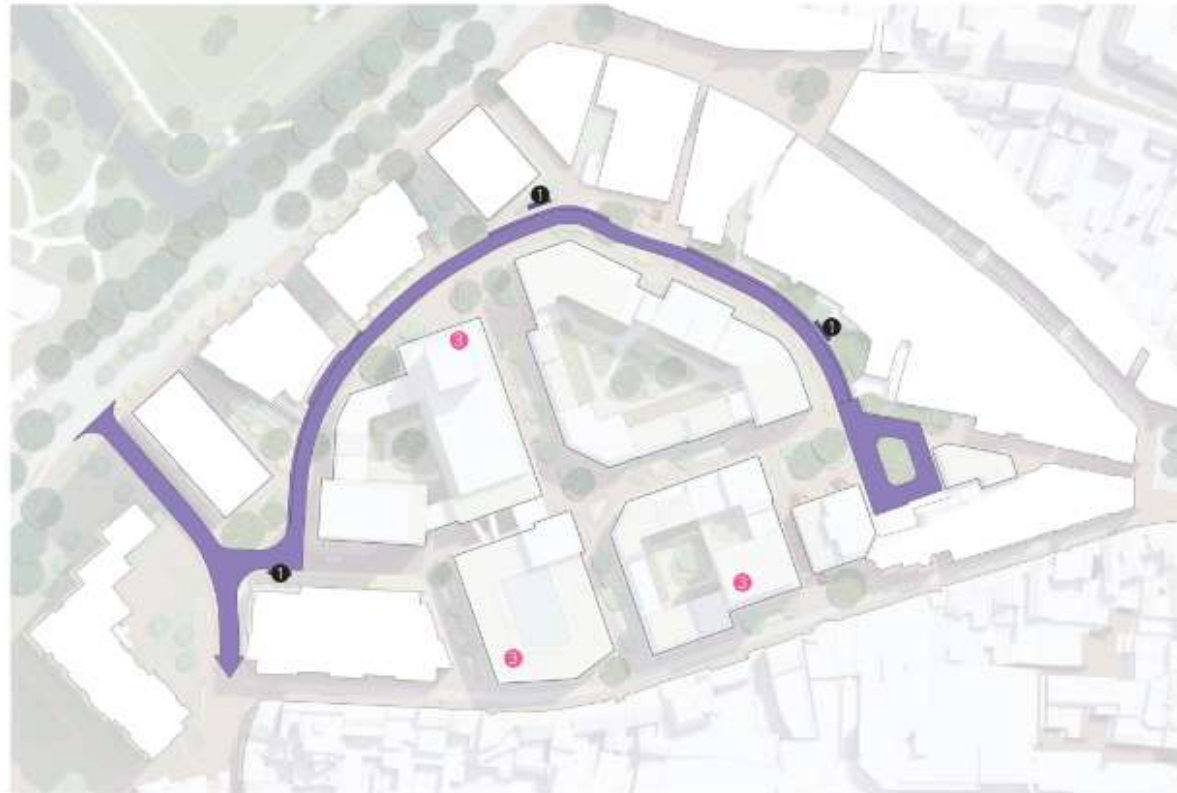
7 locaties voor variant H: 280 woningen

incl politiebureau

9 locaties voor 360 woningen

Afvallocatie ①
in pandig ②
in pandig voor functie ③

*afval ingetekend voor +/- 370 woningen



5. Mobiliteit

57

Afval

Variant A

- Afvalcontainers op ca 75 meter van de woning tot het verzamelpunt.
- Maximaal 40 woningen per containerlocatie
- Per afvallocatie 2 grofvuil, 1 glas, 1 pmd (mogelijk uitgebreid met 1 keukenafval)
- Afvallocaties zijn bereikbaar met een vrachtwagen van 20 ton
- Mogelijkheid om afval in pandig op te lossen met stortkoker of met een perscontainer (1/70 huishoudens)

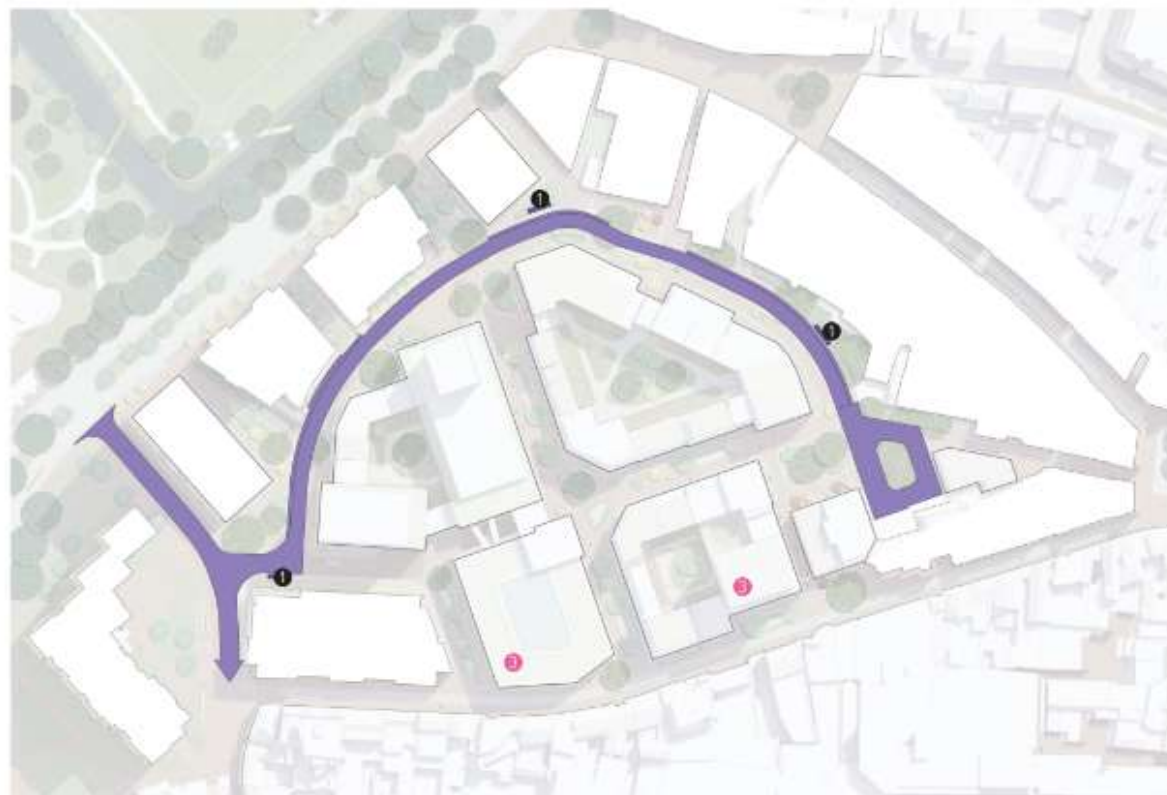
8 locaties voor variant A: 320 woningen

incl politiebureau

9 locaties voor 360 woningen

Afvallocatie 1
in pandig 2
in pandig voor functie 3

*afval ingetekend voor +/- 370 woningen



VERWEVEN MET HET
KARAKTER VAN DE
BINNENSTAD

CULTUURHUIS



WAAR GEZONDHEID
VOOR MENS EN DIER
CENTRAAL STAAT





OPENBARE RUIMTE
OM TE LEVEN EN TE
VERBLIJVEN

**RUSTIG EN FIJN
WONEN**



Financieel overzicht

4-okt-25

Benodigde investeringen saldo NCW Grex en buiten de Grex 1-1-2025

	Binnen de GREX	Parkeergarage	Bibliocenter	Munttheater	Openbaar toilet	Fietsenstalling	Exploitatielasten excl. subsidies	Totaalkosten binnen en buiten de GREX
	Woonprogramma en niet woonprogramma (commercieel en maatschappelijk)							
Hoofdvariant	€ 24.600.000	€ 57.400.000	€ 11.500.000	€ 30.800.000	€ 40.000	€ 520.000	€ 6.427.609	€ 124.860.000
Variant A	€ 19.500.000	€ 39.100.000	€ 17.610.000	€ -	€ 40.000	€ 520.000	€ 3.876.410	€ 76.770.000

11-jun-26

Benodigde investeringen saldo NCW Grex en buiten de Grex 1-1-2025

	Binnen de GREX	Parkeergarage	Bibliocenter	Munttheater	Openbaar toilet	Fietsenstalling	Exploitatielasten excl. subsidies	Totaalkosten binnen en buiten de GREX
	Woonprogramma en niet woonprogramma (commercieel en maatschappelijk)							
Hoofdvariant	€ 24.600.000	€ 45.200.000	€ 11.500.000	€ 30.800.000	€ 40.000	€ 520.000	€ 5.744.549	€ 112.660.000
Variant A	€ 19.500.000	€ 28.700.000	€ 17.610.000	€ -	€ 40.000	€ 520.000	€ 3.294.130	€ 66.370.000

Dekking financiële tekorten binnen de grex

- Hoofdvariant: € 24,6 miljoen
- Variant A: € 19,5 miljoen
- Bestemmingsreserve majeure projecten: € 24,6 miljoen.
- Wordt met bestemming jaarrekening mogelijk opgehoogd met € 5 miljoen (raadsbesluit) tot: € 29,6 miljoen.

Dekking financiële tekorten buiten de grex

- Hoofdvariant: € 88 miljoen
- Variant A: € 47 miljoen
- Investeringskredieten met lasten:
 - Kapitaallasten (rente en afschrijving)
 - Exploitatielasten (onderhoud en verzekeringen)

Dekking: gemeentelijke begroting

Dekking financiële tekorten buiten de grex

Dekking: gemeentelijke begroting:

- Verhogen parkeertarieven na realisatie plan.
- Verhogen parkeertarieven per direct en sparen voor het plan.
- Subsidies en andere stimuleringsregelingen.
- Inzetten bestemmingsreserve ter dekking van de afschrijvingslasten > verlaging exploitatielasten/jaarlasten.
- Inzetten algemene reserve ter dekking van de afschrijvingslasten > verlaging exploitatielasten/jaarlasten.
- Verhogen OZB tarieven.

Planning korte termijn

- Presentatie stakeholders:
- Fatale B&W:
- Commissie R&E:
- Raadsvergadering:

6 juli 2026

25 augustus 2026

9 September 2026

23 September 2026

Planning overal

Planning op hoofdlijnen								
9-jun-26								
	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Definitiefase								
haalbaarheidsonderzoek tbv principebesluit invulling								
opstellen concept programma 3 varianten								
Ontwerpfase								
opstellen stedenbouwkundig plan met beeldkwaliteitsplan								
raadsbesluit invulling Beekstraatkwartier								
opstellen omgevingsplan met kostenverhaal								
planologische procedure incl. beroep								
openen grex en aanvragen investeringskredieten								
vaststellen omgevingsplan en exploitatieplan mei 2027								
verwerving panden								
notariele overdracht panden bij onteigening oktober 2029								
Onderzoek marktbenadering								
Onderzoek marktbenaderingsstrategie								
Marktconsultatie								
Vaststellen marktbenaderingsstrategie								
Start tenderproces								
Vorbereidingsfase								
uitwerken bouwplannen								
aanvraag vergunningen								
Realisatiefase								
sloop bestaande panden								
archeologisch onderzoek								
bouwrijp maken								
realisatie panden								
woonrijp maken								

Hoe verder?

- Opstellen omgevingsplan
- Marktconsultatie
- Planologische procedure
- Nader onderzoek parkeergarage
- Opstellen ruimtelijke en technische pve's
- Verwerving panden
- Opstellen van een uitvoeringsfaseringsplan c.q. mitigatieplan
- Participatie
- Bewaken subsidieregelingen



Einde