



## EXPERTMEETING HERONTWIKKELING BEEKSTRAATKWARTIER OP 14 SEPTEMBER 2011

### **Deelnemers:**

▪ Dhr. Sjoerd Soeters (Soeters Van Eldonk architecten)	SS
▪ Dhr. Alfredo De Gregorio (Architectenbureau De Gregorio & Partners NV)	AdG
▪ Mw. Antoinette van Heijningen (Collegamento)	AvH
▪ Dhr. Peter Sigmond (Peter Sigmond Architect)	PS
▪ Dhr. Gijs Frencken (gemeente Arnhem)	GF
▪ Dhr. André Boekesteijn (BRO)	AB
▪ Dhr. Anton Kirkels (wethouder gemeente Weert)	AK
▪ Dhr. Luk Janssen (moderator Groep C)	LJ
▪ Dhr. Bert Frohn (gemeente Weert)	BF
▪ Mw. Herma Velders (gemeente Weert)	HV
▪ Dhr. Paul Verhappen (gemeente Weert)	PV

### **Verhinderd:**

▪ Dhr. Hans Mommaas (Universiteit van Tilburg)	HM
▪ Mw. Myriam Meertens (gemeente Weert)	MM
▪	

---

## RESULTATEN MEETING

Onderstaand treft u een samenvatting aan van uitspraken en visies van de deelnemers aan de expertmeeting.

### **VISIE OP HET STADSHART**

- Voor Weert is het onontbeerlijk om eerst een identiteitsanalyse uit te voeren: wie is Weert en wat wil Weert zijn. Bijvoorbeeld: terug naar kleinstedelijk weefsel; wil het een regiofunctie vervullen, etc.?
- Een visie op de verschillende maatschappelijke voorzieningen en cultuurvoorzieningen bij de visie op het stadshart betrekken.
- Weert moet een standpunt innemen hoe de stad zich ten noorden van de doorsteek Beekstraat-Hoogstraat kan ontwikkelen.
- Dragend beginsel voor het plangebied Beekstraatkwartier is het thema "ontmoeting". Deze vindt voor een groot deel plaats rondom cultuur, ontspanning, vrijetijdsbesteding, stedelijk groen, retail en wonen.
- De beste steden zijn steden met een duidelijk onderscheid tussen publiek en privaat.
- Voor Koninginnedag is een sociaal maatschappelijke visie neergelegd. Deze kan wellicht drager zijn voor de stadsvisie/fysische inbreng.

### **PROCESAANPAK**

- De tijd is nog niet rijp om te beginnen met ontwerpen. Pak eerst de identiteitsanalyse aan en kom tot een toekomstvisie voor de stad. Kijk daarna wat je vanuit de ruimtelijke structuur wil toevoegen.
- Het budget moet z.s.m. in beeld worden gebracht. Het is belangrijk om voor de strategie die men gaat volgen op enig moment duidelijkheid te geven wat er financieel mogelijk is.
- Voorkom dat er een politiek [goedkoop] plan komt waar marktpartijen niet blij mee zijn. Neem nu al een deskundige belegger mee in het proces die o.a. meedenkt over branchering en het financiële plaatje. Met deze partij schriftelijk vastleggen dat hij tot "X" moment mag meedraaien.
- Kenmerkend voor complexe ontwikkelingen van vandaag met beperkte financiële polsstok is juist dat men aan de gang moet zonder precies het eindplaatje voor ogen te hebben. Dit vergt

flexibiliteit in planvorming en planprocessen. Betrek vroegtijdig een belegger bij proces. De eindgebruikers investeren, de gemeente faciliteert.

- In het vervolgtraject het afwegingsproces open communiceren: verantwoordt waarom welke keuze wordt gemaakt.
- De positie van de kleinschalige ondernemers vraagt om lage huren, anders haal je deze niet binnen.

### **FUNCTIES**

- Het toevoegen van 6000 m<sup>2</sup> winkelruimte versterkt de stad mits goed ingevuld:
  - De locatie is een kansrijke detailhandelslocatie.
  - Zoek naar de juiste lokale maat. De markt is kwetsbaar.
  - Hergebruik van het stadhuis biedt geen mogelijkheden tot een goede commerciële invulling.
  - Door te kiezen voor toename winkels in dit gebied, zal leegstand aan randen toenemen.
  - Min-1 niveaus functioneren niet.
- Kies je voor een compacte binnenstad dan accepteer je ook de consequenties voor de randen.
- De bestemmingsreden is van groot belang. Mensen gaan naar de stad om elkaar te ontmoeten. Het realiseren van een mix van functies, het verkleinen van de schaal van de straat [maximale footprint gebouwen en minimale openbare ruimte], een pandsgewijs beeld en een streekgebonden karakteristieke architectuur, zal leiden tot veel mensen op straat en een grotere sociale veiligheid.
- De gemeente moet zich ook laten inspireren door de sociale media, zoals theater, Gotcha bioscoop, Rick en wellicht wellness. Dat zijn "kansen" in het plangebied.
- Een mix van goedkoop en duur waarborgt de continuïteit van de stad.
- Vanuit het verleden liggen vele functies verscholen op de eerste verdieping. De sterke behoefte leeft om maatschappelijke functies een betere plek te geven dan die zij nu hebben.

### **DOORSTEEK BEEKSTRAAT – HOOGSTRAAT**

- Doorsteek Beekstraat-Hoogstraat is onontbeerlijk. Belangrijk is de vestiging van een trekker op beide koppen. Doorsteek tweezijdige uitstraling geven met een aaneengesloten front.
- Overwogen moet worden om de doorsteek te overkappen.
- Weert is sterk door zijn aanloopstraten met de vele speciaalzaken. In de doorsteek dan ook geen zaken zetten die hiermee gaan concurreren.

### **KARAKTER-KWALITEITEN PLANGEBIED**

- Het plangebied bestaat uit twee delen met elk een eigen karakter, te weten:
  - Het deel ten zuiden van de beoogde doorsteek Beekstraat-Hoogstraat, waarbij het behoud en terugbrengen van het historisch karakter hoog in het vaandel moet staan. Dit deel behoort nog bij het kernwinkelgebied en zou zo spoedig mogelijk moeten worden aangepakt.
  - Het jongere deel ten noorden van de beoogde doorsteek [locatie huidige stadhuis met woningen Hegstraat, Hogesteenweg, Rabobank, appartementen Kasteelsingel, politiebureau etc.]. Dit deel kan via een groeimodel gefaseerd worden gerealiseerd. Hier zou leisure een plaats kunnen krijgen.
- Bestaande en historische kwaliteiten vormen uitgangspunt.
- Belangrijke aspecten:
  - Maat en schaal van de stad
  - Verankering in de stad
  - Maximale footprint en minimale openbare ruimte
  - Organische groei / faseerbaar / flexibiliteit [houdbaar in de tijd]
  - Kansen benutten voor levendige multifunctionele gebouwen
  - Overgang compacte binnenstad – randgebieden

### **NEGATIEVE CONSTATERINGEN**

- De entree via de stadsbrug wordt als een niemandsland ervaren, terwijl men verwacht in het centrum aan te komen. Via een onprettige parkeergarage komt men vervolgens uit in een ontgoochelende Beekstraat. Deze benadering van het centrum van Weert houdt geen uitnodiging in tot winkelen. Met andere woorden: De vormgeving/materialisatie van het openbaar gebied is uiterst belangrijk.
- Men stelt grote vraagtekens bij het handhaven van de woningen Hegstraat bij de nieuwe ontwikkeling [kenmerkt zich door twee achterkantsituaties].