

Vergadering van de gemeenteraad van 30 oktober 2013

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Marian Arts

Nummer raadsvoorstel: RAD-000888

Doorkiesnummer : (0495) 575 221

Agendapunt: -

ONDERWERP

Vaststellen van de Integrale woonvisie Leuken.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

Leuken maakt deel uit van een van de 12 wijken in Limburg, die door de provincie zijn aangewezen voor de Limburgse wijkenaanpak. Uit een eerste probleem- en oorzakenanalyse van gemeente en corporatie blijkt dat de wijk Leuken kampt met een aantal samenhangende problemen die de leefbaarheid op termijn onder druk kunnen zetten. Hierbij dient bijvoorbeeld gedacht te worden aan leefomgeving en woningvoorraad, sociaal-maatschappelijke voorzieningen, verkeer, veiligheid en participatie. Daarnaast is in de wijk een aantal locaties waar sprake is van noodzakelijke herontwikkeling, functieverandering en transformatie (centrumgebied, sporthalgebied en hoek Achterstestraat/Beemdenstraat) en er vindt uitbreiding van de wijk plaats in Vrouwenhof met woningen en sportvoorzieningen.

Leuken is een grote wijk waar momenteel geen sprake is van prangende problematiek. Wel moeten we de ontwikkelingen voor zijn en Leuken klaar maken voor de toekomst. Doen we niets dan is het evident dat er ontwikkelingen volgen die de leefbaarheid op termijn wel degelijk onder druk kunnen zetten. Dit is aanleiding om samen met provincie Limburg, Wonen Limburg en de wijkraad Leuken een Integrale woonvisie voor Leuken op te stellen.

PROBLEEMSTELLING

Uit de analyse, die in de woonvisie is opgenomen, blijken een aantal problematieken, zoals de houdbaarheid van de nog aanwezige voorzieningen, bedrijvigheid in de wijk, het ontbreken van zorgvoorzieningen, de beperkte aanwezigheid van voor ouderen geschikte woningen. Daarnaast is op diverse plekken behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit vereist. Het gaat niet alleen om het braakliggende sporthalgebied, maar ook om rommelig groen of stenige openbare ruimten. De te verwachten vergrijzing in de wijk is groter dan gemiddeld in Weert. Dit komt omdat er thans een groter aandeel personen aanwezig is in de leeftijd tot 65 jaar in combinatie met een kleiner aandeel oudere personen in de leeftijd van 65 jaar en ouder. De prognose laat daarom een sterkere vergrijzing zien dan gemiddeld in Weert voor de periode 2013-2025.

Als we kijken naar het centrumgebied voldoen de school en winkels niet meer aan de eisen van tegenwoordig. De school is verouderd en wordt vernieuwd. De winkels voldoen niet meer aan de huidige standaard ook niet wat betreft logistiek en parkeerfaciliteiten. Het is een uitgelezen moment om een en ander nu samen op te pakken en te kijken hoe dit gebied (her)ingericht kan worden. Het is een kans om efficiënt om te gaan met maatschappelijke voorzieningen. Dit biedt voldoende mogelijkheden om Leuken ook op termijn een bruisende en leefbare wijk te laten zijn.

Het sporthalgebied ligt momenteel braak. De sporthal is gesloopt. De atletiekbaan is grotendeels gesloopt. Het betreft een groot gebied. Invulling met woningbouw is niet meer aan de orde.

Op de hoek Achterstestraat-Beemdenstraat is een vleesverwerkingsbedrijf gevestigd. Het betreft eigenlijk een fabriek in een woonwijk. De ruimtelijke uitstraling van het bedrijf is niet passend in de

omgeving. De overlast die de functie oplevert voor de omwonenden is beheersbaar, doordat strikte handhaving wordt toegepast.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Voorkeurslocatie winkelvoorzieningen

De belangrijkste kernkeuze, die in de visie is opgenomen, is de voorkeurslocatie voor de winkelvoorzieningen. Over de locatie van de winkelvoorzieningen is tijdens de bewonersavonden uitgebreid gediscussieerd. Een groep van bewoners was van mening dat de winkelvoorzieningen verplaatst dienden te worden naar de locatie van het sporthalgebied. Dit met het oog op de benodigde uitbreiding van de winkels, om de winkels ook voor de toekomst levensvatbaar te houden. Er waren echter ook bewoners die een winkelvoorziening in het centrum van Leuken voorstaan, om het centrum als hart van de wijk te behouden en te versterken. De meningen waren zodoende verdeeld. Wij stonden aanvankelijk op het standpunt de winkels in het centrum te behouden. De gemeente heeft haar standpunt heroverwogen, mede naar aanleiding van de zienswijzen die zijn ingediend op de ontwerp woonvisie. De gemeente stelt in de vast te stellen visie voor om primair uit te gaan van verplaatsing van de winkelvoorzieningen naar het sporthalgebied. De haalbaarheid is echter mede afhankelijk van de bereidwilligheid van de belegger en de exploitant, om te verplaatsen. Tevens dient verplaatsing financieel haalbaar te zijn. Verder dient het echt om verplaatsing te gaan. Dat betekent dat hieraan de voorwaarde gekoppeld wordt dat de winkelvoorziening aan de Friezenstraat verdwijnt en dit gebied herontwikkeld wordt. Verder zullen mogelijk andere voorwaarden hieraan gekoppeld worden, bijvoorbeeld wanneer het aantal m² winkelvloeroppervlak uitgebreid wordt. Dit kan mogelijk negatieve gevolgen hebben voor andere supermarkten in Weert. Aan de keuze voor verplaatsing heeft de volgende overweging ten grondslag gelegen.

Uit de Structuurvisie Weert 2025, die thans als ontwerp ter inzage ligt, is gebleken dat de winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen in Weert over het algemeen een goede spreiding kennen met een goede bereikbaarheid voor de bewoners. Gebleken echter is dat Weert-Oost een 'blinde vlek' is voor wat betreft een adequate winkelvoorziening. De supermarkt in Leuken staat al lange tijd onder druk. De winkel is te klein en daarmee niet toekomstbestendig. We zien dat winkels in winkelstrips aan de Limburglaan en Graafschap Hornelaan langzaam verdwijnen. Daarmee ontbreekt met name in het oostelijk deel van Groenewoud thans een voorziening voor de dagelijkse boodschappen. De winkelvoorziening komt aan een 'kralensnoer' van verbindingen met diverse functies te liggen, bereikbaar per fiets of te voet. Dit 'kralensnoer' loopt van de binnenstad naar het buitengebied en wordt gevormd door de Vogelsbleek met de medische voorzieningen, de Maaslandlaan met diverse maatschappelijke functies in het groen en de Sint Jobstraat met een winkelvoorziening. Het 'kralensnoer' wordt doorgetrokken over de pleinfunctie die het centrumgebied krijgt, en loop vervolgens via de Frankenstraat het buitengebied in. Verder kan het plein in het centrum hierdoor een minder stenige stedelijke uitstraling krijgen, het wordt groener. Dit is meer passend bij het suburbane woonmilieu van Leuken.

Wij vinden het belangrijk dat alle inwoners van Weert kunnen beschikken over de nabijheid van winkelvoorzieningen, mede gelet op de vergrijzing en de wijzigingen in de AWBZ/WMO. Bereikbaarheid, zichtbaarheid en een adequate parkeervoorziening zijn hierbij cruciaal. Het in de huidige tijd vereiste ruimere assortiment vraagt om een grotere winkelvoorziening. Een meer centrale ligging tussen de wijken Groenewoud en Leuken maakt de winkelvoorziening toekomstbestendig. Het benodigde verzorgingsgebied wordt dan gerealiseerd. Hiermee wordt het behoud van een winkelvoorziening in de toekomst gewaarborgd. Er wordt tegemoetgekomen aan de zienswijzen van zowel de wijkraad Leuken, als de exploitant van de supermarkt aan de Friezenstraat en de eigenaar ervan. Verder zal dit per saldo minder verkeersbewegingen in het centrum van de wijk opleveren.

Ontwikkelingsrichting centrumgebied

De Integrale woonvisie Leuken geeft verder in hoofdlijnen richting aan de ontwikkeling van Leuken. Binnen het ruimtebeslag, dat gereserveerd is voor de nieuwe school, is tevens de realisatie van een gymzaal en buitenschoolse opvang mogelijk. Deze woonvisie doet geen uitspraak over het al dan niet realiseren van de gymzaal en buitenschoolse opvang zelf. Daarvoor worden door de gemeente voorzieningsplannen opgesteld. Dit geldt tevens voor de gewenste multifunctionele accommodatie, waaraan invulling gegeven kan worden door multifunctioneel gebruik van de

school. In de voorzieningenplannen van de gemeente worden behoefte en aanbod van verenigingen en maatschappelijke organisaties bij elkaar gebracht. Verder is de uitwerking van de kadernota binnensport leidend. In de woonvisie is in de ruimtebehoefte voor onderwijs rekening gehouden met eventuele extra functies.

In het centrum ontbreekt verder een ontmoetingsfunctie in de vorm van een plein. Deze wens is meerdere malen geuit tijdens de bewonersbijeenkomsten. In de visie wordt uitgegaan van een centraal plein in het centrumgebied van Leuken. Verder wordt op de locatie van de bestaande winkelvoorzieningen en het aangrenzende gebied uitgegaan van de realisatie van ongeveer 13 grondgebonden levensloopbestendige woningen. In de woonvisie zijn 11 woningen opgenomen voor het centrumgebied Leuken. Het surplus van 2 woningen kan naar verwachting opgevangen worden binnen de planvoorraad door verdunning op andere locaties.

Ontwikkelingsrichting sporthalgebied

Voor het sporthalgebied wordt verder een groene invulling voorzien, waarbij burgerparticipatie en betrokkenheid van maatschappelijke partners een belangrijke rol krijgen. Diverse ideeën zijn in de visie opgenomen. Wonen Limburg ziet hierbij een rol voor zichzelf weggelegd, samen met andere maatschappelijke partners, zoals PUNT welzijn en Cita Verde. Gedacht wordt aan een 'bomenfabriek' of stadskwekerij voor Weert, 'speeldernis', avonturenkwekerij, schooltuinen, 'wijkenergiefabriek', etc. Verder is er ruimte voor het houden van evenementen en kan het groen een functie krijgen als dagbesteding voor bijvoorbeeld ouderen en mensen met een beperking.

Rol ten aanzien van locatie hoek Achterstestraat/Beemdenstraat

Het standpunt van de wijkraad Leuken voor wat betreft de locatie hoek Achterstestraat/Beemdenstraat, te weten de verplaatsing van de fabriek uit de woonwijk, wordt onderschreven door de gemeente. Echter verplaatsing is mede afhankelijk van de financiële haalbaarheid er van. De herontwikkeling van de locatie zelf gaat gepaard met een tekort op de grondexploitatie. Verder zijn de 16 grondgebonden woningen, waar in de visie van wordt uitgegaan, niet opgenomen in de woningbouwplanning van de gemeente. Het toevoegen van deze locatie betekent het verminderen van het aantal woningen binnen plannen op andere locaties. Wij geven er thans de voorkeur aan eerst in te zetten op de herontwikkeling van het centrumgebied en het sporthalgebied. De financiële middelen ontbreken om deze locatie op korte termijn te herontwikkelen. De overlast die het bedrijf veroorzaakt is beheersbaar, mede door de strikte handhaving. Wij blijven echter alert wanneer zich kansen voordoen. Wij zetten zodoende vooralsnog niet in op actieve verplaatsing, maar nemen een faciliterende rol in.

Sociale en overige aspecten

Zoals eerder aangegeven is in Leuken geen sprake van sociale problematiek. Wel is er sprake van een aantal samenhangende problemen die de leefbaarheid op termijn wel degelijk onder druk kunnen zetten. Naast eerdergenoemde ontwikkelingen zetten we in op projecten die de sociale samenhang versterken, zoals kleine projecten in de directe leefomgeving en activiteiten die de participatie bevorderen.

Verkeer, parkeren en groen hebben aandacht gekregen in de visie. Het gaat er bij de uitvoering vooral om zoveel mogelijk aan te sluiten bij reguliere werkzaamheden die de gemeente uitvoert, waaronder de uitvoering van het bomenbeleidsplan en verkeersmaatregelen die worden genomen in verband met de verplaatsing van de voetbalvereniging. Verder worden rondom het centrumgebied, in samenhang met de herinvulling van het centrumgebied, aanpassingen voorzien aan straat- en parkeervoorzieningen en wordt ingezet op het begeleiden van routes door de wijk met groen. Dit gebeurt via de uitvoering van het bomenbeleidsplan. De wijkontsluitingswegen dienen een logisch tracé te krijgen, met name door het versterken van de beeldkwaliteit en met eventueel beperkte verkeersmaatregelen. In de niet-wijkontsluitingswegen dient ruimte gezocht te worden voor meer parkeren, ondergeschikt aan het suburbane groene straatbeeld. Vooralsnog gaat het om kleinschalige oplossingen, met name geïnitieerd door de bewoners. Op lange termijn kan aangesloten worden bij grootschalig (riool)onderhoud. De kwaliteit en de veiligheid van mindere plekken in de openbare ruimte kunnen met kleinere ingrepen worden verbeterd. Hiertoe dienen bewoners gestimuleerd te worden, eventueel met behulp van de leefbaarheidsagenda.

Verduurzaming van de woningvoorraad is een activiteit waarvan het initiatief primair bij de eigenaar van de woningen ligt. Wonen Limburg heeft een programma gericht op het treffen van energetische maatregelen en zal andere eigenaren in de gelegenheid stellen mee te liften.

De afwezigheid van apotheek, huisarts, e.d. wordt door de wijkbewoners genoemd. De gemeente is niet initiërend als het gaat om zorgvoorzieningen. Wel kan de gemeente faciliteren wanneer zich initiatieven aandienen.

Financiële consequenties

Wij gaan er van uit dat bovenstaande ontwikkelingen uitgevoerd kunnen worden zonder extra financiële inspanning van de gemeente boven op de inspanning die de gemeente al gedaan heeft door het afwaarderen van locaties in Leuken. Er zijn diverse scenario's uitgewerkt. Deze liggen voor u vertrouwelijk ter inzage. Wij gaan er hierbij van uit dat naast de verplaatsing van de winkelvoorzieningen aan de Friezenstraat naar het sporthalgebied er desgewenst tevens ruimte komt voor andere voorzieningen, zoals zorgvoorzieningen, indien de vraag vanuit de markt komt. Dit bevordert de haalbaarheid. Zoals eerder aangegeven dient bij de uitwerking van de plannen te worden meegenomen of nadere voorwaarden dienen te worden gesteld, bijvoorbeeld met betrekking tot de uitbreiding van het aantal m² supermarkt.

De Wijkeraanpak Leuken staat met een geschatte bijdrage van € 2 miljoen als reserveproject op de lijst voor GOML. Uit MIP-6 blijkt vooralsnog dat er onvoldoende middelen beschikbaar zijn voor de reserveprojecten. Mocht later blijken dat er toch ruimte komt binnen GOML (bijvoorbeeld doordat projecten alsnog afvallen of dat er minder subsidie benodigd is) kan Leuken achteraf alsnog binnen GOML opgenomen worden. Deze duidelijkheid zal er op korte termijn niet komen. Verder dienen hierover binnen GOML nog afspraken gemaakt te worden. De volgende stap in het proces is dat samen met de provincie een verdere uitwerking plaatsvindt van de visie met de bijbehorende financiële consequenties waarbij alle investeringen van de gemeente in de wijk, waaronder voor maatschappelijke voorzieningen en sociale projecten betrokken worden. Hierbij hoort tevens het opstarten van het onderhandelingsproces, aangezien de uitkomsten hiervan nodig zijn om de financiële gevolgen nauwkeurig in beeld te brengen.

Nu de woonvisie wordt vastgesteld, zal voor Leuken een grondexploitatie worden geopend. De geraamde kosten voor 2013-2014 bedragen € 45.000,- (Initiatieffase: ambtelijke kosten en externe advisering). Dit wordt als voorbereidingskrediet in de Voorjaarsnota 2014 opgenomen.

COMMUNICATIE

Het traject om te komen tot een woonvisie voor Leuken is interactief geweest. Er hebben gesprekken plaatsgevonden met sleutelfiguren. Verder hebben er twee bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden. De wijkraad Leuken heeft, samen met de provincie Limburg en Wonen Limburg, deelgenomen in de regiegroep. In de stuurgroep zijn vertegenwoordigd provincie Limburg, Wonen Limburg en gemeente Weert.

Na vaststelling van de visie worden deelprojecten uitgevoerd, die elk een eigen communicatietraject kennen. Uiteraard vindt terugkoppeling plaats naar de wijk over de Integrale woonvisie Leuken.

De op dit voorstel betrekking stukken liggen op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage. De verkenningen van de grondexploitaties voor diverse scenario's liggen voor u vertrouwelijk ter inzage.

EVALUATIE

Het proces voor de wijkeraanpak Leuken bestaat grofweg uit twee delen. Deel 1 is de visievorming. Deze ligt nu voor. Deel 2, de uitwerking, wordt opgestart nadat de visie is vastgesteld. Dit betreft het vervolg, met als doel te komen tot een concrete uitwerking van de planonderdelen die voor wat betreft het centrumgebied en het sporthalgebied leiden tot realisatieovereenkomsten met derden.

De uitvoering van een aantal projecten wordt gezien als kans om de leefbaarheid te stimuleren. Met name de groene projecten worden samen met Wonen Limburg, andere professionele, maatschappelijke partners en de wijkbewoners opgepakt. Dit gebeurt binnen bestaande budgetten.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

>

VOORSTEL COLLEGE

1. Vaststellen van de Integrale woonvisie Leuken en besluiten vooralsnog geen actieve maar een faciliterende rol te nemen in de herontwikkeling van de locatie hoek Achterstestraat/Beemdenstraat.
2. Bekrachtigen van de door het college opgelegde geheimhouding met betrekking tot de verschillende grondexploitatieberekeningen voor diverse scenario's op grond van artikel 10 lid 2 sub b. en g. van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: RAD-000888

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 september 2013;

b e s l u i t :

1. De raad besluit de Integrale woonvisie Leuken vast te stellen en vooralsnog geen actieve maar een faciliterende rol te nemen in de herontwikkeling van de locatie hoek Achterstestraat/Beemdenstraat.
2. De raad besluit de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen met betrekking tot de verschillende grondexploitatieberekeningen voor diverse scenario's op grond van artikel 10 lid 2 sub b. en g. van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 30 oktober 2013.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans