

advies  
aan b&w


**GEMEENTE WEERT**

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Marian Arts Tel.: (0495) 575 221	
Portefeuillehouder(s)	: H.W.J. Coolen	Nummer B&W-advies: BW-005991

**ONDERWERP**

Concept Integrale Woonvisie Leuken.

**ADVIES**

1. Instemmen met de concept woonvisie Leuken en het opstarten van de inspraakprocedure.
2. Dit advies op de TILS-lijst plaatsen.

**TOELICHTING**Relatie met vorig voorstel:

Uw college heeft op 30 augustus 2011 ingestemd met de intentieovereenkomst tussen Provincie Limburg, Wonen Limburg, Wijkraad Leuken en de gemeente Weert om te komen tot een integrale woonvisie voor Leuken.

Algemeen:

Leuken is een van de 12 wijken in Limburg die zijn aangewezen voor de Limburgse wijkenaanpak.

Uit een eerste probleem- en oorzaakanalyse van de gemeente en de corporatie blijkt dat de wijk Leuken kampt met een aantal samenhangende problemen die de leefbaarheid op termijn onder druk kunnen zetten. Denk hierbij aan o.a.: 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, locatie Swinnen en voormalig sporthalgebied) en vindt er uitbreiding van de wijk plaats met woningen en sportvoorzieningen in Vrouwenhof.

Leuken is een grote wijk waar op dit moment is nog geen sprake is van prangende

Weert, 6 mei 2013	De directeur,	S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
		Behandeling uiterlijk in college van 21 mei 2013						

Beslissing d.d.: 28 mei 2013

Nummer: 4

Gewijzigde versie De secretaris

Akkoord met advies.

problematiek. Wel moeten we de ontwikkelingen vóór 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.

Bovenstaande is de aanleiding om samen met provincie Limburg, Wonen Limburg en wijkraad Leuken een Integrale Woonvisie voor Leuken op te stellen. Deze visie is in concept gereed.

#### Argumenten:

Via de intentieovereenkomst is een strategische samenwerking aangegaan tussen provincie Limburg, Wonen Limburg, Wijkraad Leuken en gemeente Weert, gebaseerd op gelijkwaardigheid, kennisdeling, transparantie en partnerschap en de bereidheid is uitgesproken om te investeren in het plangebied qua kennis, kunde, capaciteit en middelen. Dit laatste geldt niet voor de wijkraad, daarom neemt de wijkraad geen deel aan de stuurgroep.

Provincie, corporatie, wijkraad en gemeente stellen zich ten doel de wijk Leuken zodanig duurzaam her in te richten en te transformeren op basis van een integrale woonvisie, dat daardoor:

- de leefbaarheid duurzaam verbeterd wordt;
- ingespeeld wordt op de demografische en maatschappelijke ontwikkelingen en de effecten hiervan op het gebied van wonen, welzijn, zorg, onderwijs en economie.

In de integrale woonvisie is een ontwikkelingsvisie voor de wijk Leuken opgenomen voor de fysieke, sociale en economische versterking van deze wijk met een globaal uitvoeringsprogramma.

Het proces om te komen tot een woonvisie bestaat grofweg uit twee delen. Deel 1 is de visie. Deze is in concept gereed. De visie is op een interactieve wijze tot stand gekomen. Er hebben twee bewonersavonden plaatsgevonden. De wijkraad Leuken heeft deelgenomen aan de regiegroep. De stuurgroep heeft de concept woonvisie vastgesteld.

Deel 2, de uitwerking, wordt opgestart nadat de visie is vastgesteld. Dit betreft dus het vervolg, met als doel te komen tot een concreet uitvoeringsprogramma en stedenbouwkundige en financiële uitwerkingen die leiden tot realisatieovereenkomsten.

In het masterplan komen rode en groene projecten voor. De uitvoering van de 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.

In de visie vormen de drie locaties centrumgebied, sporthalgebied en locatie Swinnen een speerpunt.

Als we kijken naar het centrumgebied voldoen de school en winkels niet meer aan de eisen van tegenwoordig. De school is verouderd en moet vernieuwd worden. 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 en de winkels beter geïmplementeerd. 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.

De belangrijkste kernkeuze, die in de visie is opgenomen, is de locatie voor de supermarkt. Deze is het centrumgebied. De aanwezigheid van een supermarkt is essentieel voor het centrum als kloppend hart van de wijk. Voorzieningen liggen bij elkaar, ontmoetingsmogelijkheden worden hierdoor gestimuleerd. Qua ruimtebehoefte blijkt het mogelijk om de supermarkt in het centrum te behouden. Voor het centrumgebied geeft het masterplan grofweg vier zones weer. Eén voor de school, één als open gebied/pleinfunctie en een groter gebied waar de invulling van de andere voorzieningen (supermarkt, eventueel woningen) plaats zal vinden. Verder is er een zone voor parkeren

gereserveerd. De realisatie van een centraal plein is een uitdrukkelijke wens vanuit de wijk. In een bijlage bij de visie is de voorkeursuitwerking gevoegd welke als vertrekpunt voor de verdere uitwerking wordt gebruikt. De visie dient verder uitgewerkt te worden in een stedenbouwkundig plan. Bij een eventuele toevoeging van woningen in het centrumgebied dient het om levensloopbestendige woningen te gaan. De planvorming voor de nieuwe school wordt voorbereid. In het voorzieningenplan 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 visie is in de ruimtebehoefte voor onderwijs rekening gehouden met eventuele extra functies.

Voor de locatie Swinnen is de insteek dat het bedrijf (op termijn) verplaatst naar een bedrijventerrein. Voor de achterblijvende locatie op de hoek Achterstestraat / Beemdenstraat heeft herinvulling met grondgebonden woningen de voorkeur. De bouw van appartementen, zoals voorzien in het bestemmingsplan 'Vrouwenhof' is niet logisch als het geen zorgappartementen betreft. Destijds, ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan 'Vrouwenhof', leken zorgappartementen een realistische optie. Dit is thans echter niet meer aan de orde, vanwege de schaalvergroting en de bezuinigingen van de rijksoverheid. Vanuit stedenbouwkundig opzicht is de voorkeur voor grondgebonden woningen uitgesproken. Als bijlage is een stedenbouwkundige visie met grondgebonden woningen bijgevoegd.

Voor de sporthallocatie wordt 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. Ook hiervan is een visie met mogelijke invulling als bijlage bijgevoegd.

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 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.

Op korte termijn wordt, parallel aan het inspraaktraject, gewerkt aan het volgende:

- een verdere uitwerking qua grondexploitatie en stedenbouwkundige verkenning in overleg met eigenaar en huurder voorzieningen centrumgebied en verkennen ontwikkelingsbereidheid eigenaar
- afronden grondexploitatie Swinnen

- afronden kosten groene invulling sporthalgebied Leuken
- in beeld brengen aantal woningen in Leuken dat van planvoorraad is geschrapt
- in beeld brengen afboekingen op boekwaardes locaties Leuken
- vervolgoverleg met provincie en Wonen Limburg

Bovenstaande gebeurt met als doel voor de vaststelling van de woonvisie een richtinggevend commitment te hebben van de provincie Limburg en Wonen Limburg in hun bijdrage aan de uitvoering van de woonvisie.

Kantttekeningen:

Geen

**JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)**

Geen

**FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

De visie heeft op zich geen financiële consequenties. De uitwerking wel. Met de provincie Limburg is afgesproken om de financiële gevolgen van met name de drie locaties Swinnen, centrumgebied en sporthalgebied op korte termijn verder uit te werken zodat vóór de vaststelling van de visie door de raad door de provincie richtinggevend wordt aangegeven op welke bijdrage van de provincie kan worden gerekend. Wonen Limburg heeft aangegeven een financiële bijdrage te willen doen in de groene ambities, waaronder het sporthalgebied. Verder wordt onderzocht in hoeverre de afname van de planvoorraad met als gevolg het afboeken van boekwaardes gezien kan worden als cofinanciering. Het terugdringen van de planvoorraad aan woningen weegt in belangrijke mate mee voor de provincie. De provincie verlangt bij een eventuele bijdrage een cofinanciering van 50%.

**COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Inwoners van Weert
- ❖ Wijk- of dorpsraden
- ❖ Organisaties/Instellingen
- ❖ Raadsleden

*Nadere specificatie:* Belanghebbenden.

De woonvisie wordt als concept overeenkomstig onze inspraakverordening ter inzage gelegd. Een bekendmaking wordt gepubliceerd in De Trompetter Land van Weert en op de website van de gemeente. De visie wordt op de websites van de gemeente en de wijkraad Leuken geplaatst.

Er hebben inmiddels meerdere gesprekken plaatsgevonden met de eigenaar van de voorzieningen in het centrumgebied en met de huurder, de supermarktketen. Op korte termijn vindt vervolgoverleg plaats met beide partijen. Samen met hen wordt bekeken hoe enkele minder goede punten (omvang, bereikbaarheid en nabijheid parkeren) omgezet kunnen worden in goede punten, zodat de attractiewaarde wordt vergroot. De supermarkt heeft aangegeven bereid te zijn hierin vanuit een positieve insteek te willen participeren, nu de gemeente blijft vasthouden aan het centrumgebied als locatie voor de supermarkt.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ TILS-lijst
- ❖ Gemeentewijzer
- ❖ Gemeentelijke website
- ❖ Overig

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

**OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:

PO: H. Eggengoor, O. Hermus

RB: S. van Mensvoort, W. Mentens, R. van Ekeren

OCSW: R. Deneer

Extern:

Wijkraad Leuken

Provincie Limburg

Wonen Limburg

Belanghebbende bewoners, verenigingen en bedrijven in Leuken

**BIJLAGEN**

Openbaar:

Concept woonvisie met bijlagen.

Niet-openbaar:

Niet van toepassing