

Bijeenkomst huurders Cwartier 7 november 2023 om 19.00 uur.

Aanwezigen: ca. 30 huurders, bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordiging gemeente.

Aan de hand van een presentatie worden de huurders vanavond geïnformeerd over de scenario's die worden onderzocht in het kader van de bestuursopdracht voor het Beekstraatkwartier. Dit als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek. Doel van de avond is om de huurders te informeren en om input op te halen voor de invulling van het gebied. Benadrukt wordt dat nog geen enkele keuze is gemaakt en dat de gemeenteraad pas in het voorjaar een principekeuze zal maken.

Opmerkingen en gestelde vragen door huurders.

Vraag:

Hoe wordt alles gefinancierd?

Antwoord:

Alle varianten worden financieel doorgerekend. Dan pas kan worden bekeken hoe dit gefinancierd kan worden.

Vraag:

Zijn er bepaalde ideeën welke financiële middelen er nodig zijn?

Antwoord:

Er zijn wel al bepaalde ideeën maar hierover worden nog geen uitspraken gedaan.

Vraag:

Hoe gaan we de ontwikkeling van dit totale project als groep van ideeën voorzien?

Antwoord:

2 oktober 2023 is een bijeenkomst geweest met de stakeholders van het gebied en is input opgehaald. Er is een website toegankelijk voor iedereen www.weert.nl/beekstraatkwartier. Hierop staat diverse informatie en kan iedereen een enquête invullen. Vanavond is informeren, kan men vragen stellen en is discussie mogelijk. Hierna zullen er ook nog inloopmomenten komen voor geïnteresseerden en zal een klankbordgroep worden opgericht.

Opmerking:

Voorgesteld wordt om het plan in kleinere stukken te hakken, zodat het behapbaar is.

In deze tijd moet zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van wat er is. Het zou raar zijn als dingen worden afgebroken. Binnen dit kader moet het maximale eruit worden gehaald.

Vraag:

Wat is de inbreng van de gemeente, helpt de gemeente de huurders voor een nieuw onderkomen en hoever gaat de gemeente hierin?

Antwoord:

De gemeente vindt Cwartier een grote meerwaarde voor de stad. Dit wordt ook in het Stec rapport benoemd. In de stad is veel leegstand. De vraag is of het bedrijfsverzamelgebouw (broedplaats) in de toekomst dezelfde invulling moet krijgen als nu. Het initiatief moet vooral vanuit de markt komen, van huurders/gebruikers en vastgoedeigenaren. De gemeente is bereid om daar waar mogelijk te faciliteren en te helpen.

Vraag:

De resultaten uit het behoefteonderzoek moet men concretiseren. Gevraagd wordt om de mogelijkheden te verkennen waarbij Cwartier, gemeente en marktpartijen dit samen kunnen

oppakken. Het is de verantwoordelijkheid van huurders en vastgoedeigenaren, maar de gemeente is faciliterend door het gebouw.

Antwoord:

De gemeente denkt mee voor zover dit mogelijk is, maar wil dit vooral samen doen. De huurders zijn vanaf het begin op de hoogte dat Cwartier de tijdelijke invulling is.

Opmerking:

De leegstand in de binnenstad is vooral opgekocht door bepaalde personen. De huur van deze gebouwen is heel hoog. Daarom hebben veel ondernemers gekozen voor Cwartier.

De huurders zijn bang dat de huurkosten na de ontwikkeling van het Beekstraatkwartier ook heel hoog worden.

Vraag:

Wat is de reden van leegstand in de binnenstad? Voorgesteld wordt om hier een onderzoeksbureau voor in te schakelen.

Antwoord:

De leegstand wordt voornamelijk veroorzaakt doordat steeds vaker online gewinkeld wordt.

Vraag:

Als men een ander pand wil huren betreft het vaak wurgcontracten met een looptijd van 10 jaar, dit is voor de middenstand niet haalbaar.

Antwoord:

Aangezien het eigendom betreft van vastgoedeigenaren, kan de gemeente hieraan niets doen.

Opmerking:

De meerwaarde van Cwartier is o.a. de traffic van verschillende ondernemers. Toch moet men ook de rol van punt Welzijn niet onderschatten. Hier komt jong en oud bij elkaar. Het gaat om het totaalplaatje.

Opmerking:

Er wordt aandacht gevraagd voor de problemen in de binnenstad. De stad bruist niet en er is veel leegstand. Gevraagd wordt om eerst deze problemen op te lossen en dit voorrang te geven op de nieuwe ontwikkeling.

Vraag:

Wat betekent de ontwikkeling voor de binnenstad, hoelang is er straks een bouwput en zit men in de rommel?

Antwoord:

Dit is o.a. afhankelijk van het scenario dat wordt gekozen en is nu nog niet duidelijk. Wel is zeker een aantal jaren nodig wil men iets kunnen realiseren. Bij scenario's van handhaving van bestaande bebouwing en opknappen/renoveren is de bouwtijd relatief beperkt. Bij sloop en nieuwbouw is er gedurende enkele jaren sprake van overlast. Maar om te komen tot iets nieuws kan daaraan niet worden ontkomen.

Vraag:

Wat is het simpelste scenario waarbij de broedplaats behouden blijft? Juist de verbinding binnen Cwartier is waardevol, het is een uniek concept.

Antwoord:

Scenario 1 is het minst ingrijpende scenario. Hierin blijft de broedplaats behouden, maar niet in dezelfde grootte. Uit het Stec rapport is naar voren gekomen dat er een mix van functies in het gebied zou moeten landen.

Vraag:

Kan worden meegenomen dat in een scenario ruimte moet komen voor 110 broedplaatsen? Nu is er al een mix van functies, zowel binnen de ondernemers onderling als daarnaast (denk aan welzijn, wonen, archief). Kijk naar het huidige aantal m2 broedplaatsen en laat dit terugkomen. Belangrijk is dat de broedplaatsen niet te duur worden. Dat kunnen de ondernemers niet betalen.

Antwoord:

Het doel van vanavond is om iedereen te horen. Later in het proces bekijken we wat we met alle input kunnen doen.

In scenario 1 wordt broedplaats genoemd als waardevol voor de binnenstad. In het rapport van Stec is niet genoemd dat de broedplaatsen in het Beekstraatkwartier moeten landen.

Vraag:

Is men eerst begonnen met ontwerpen en uitwerken, waarna gekeken werd naar de mix van functies. Of is begonnen met de mix van functies en daarna nagedacht over de architectuur?

Antwoord:

De getoonde plaatjes zijn slechts een ruimtelijke verkenning, dit zijn nog geen stedenbouwkundige plannen en geen architectuurontwerpen.

Eerst is er een functie- en behoefteonderzoek gedaan, daarna is de ruimtelijke verkenning pas gemaakt.

Vraag:

Waarom wordt de bieb en het theater verplaatst? Is hierbij rekening gehouden met de leegstand van die gebouwen die daarna ontstaat?

Antwoord:

Uit het Stec onderzoek blijkt dat de bieb behoefte heeft aan meer ruimte. Dit komt o.a. doordat de bieb tegenwoordig veel meer functies heeft als alleen boeken uitlenen. Door een uitgebreider bibliocenter naar het centrum te verplaatsen, ontstaat er meer levendigheid in de stad.

Voor het theater is in het Stec rapport geredeneerd om diverse culturele instellingen te clusteren zodat ze kunnen samenwerken en elkaar versterken. Toch kan de vraag gesteld worden of dit wel geclusterd moet worden of juist verspreid zodat er op meerdere plekken in de stad wat te beleven is en om o.a. overlast te spreiden over de stad.

Er is onderzoek gedaan of de vrijkomende gebouwen geschikt te maken zijn voor woningbouw.

Voor de bieb is dit relatief eenvoudig te realiseren, voor het theater is dit lastiger maar wel mogelijk. Beide gebouwen zijn eigendom van de gemeente en worden betrokken in het haalbaarheidsonderzoek.

Wethouder van Eijk vult aan dat een en ander onderzocht is, maar dat de bieb wellicht ook een locatie voor Cwartier zou kunnen zijn.. Aangezien de gemeente weinig vastgoed in eigendom heeft zijn de mogelijkheden echter beperkt.

Het politiebureau is geen eigendom van de gemeente. Wel is de politie met de gemeente in gesprek over verwerving en denkt de gemeente mee over mogelijkheden hiervoor.

Vraag:

10 jaar geleden was er geen marktpartij voor het oud stadhuis. Wat is er nu veranderd dat de gemeente denkt dat dit nu wel mogelijk is?

Antwoord:

10 jaar geleden was er een financiële crisis waardoor de ideeën van destijds niet realiseerbaar waren.

Om verloedering tegen te gaan heeft de raad toen uit 10 scenario's gekozen voor het concept van Cwartier.

Op dit moment is onderhoud aan het gebouw dringend noodzakelijk, waardoor we opnieuw voor een keuze staan.

Vraag:

Echte keuzes kunnen pas gemaakt worden zodra de kosten bekend zijn. Deze zijn nog niet bekend.

Antwoord:

Het is belangrijk om los van de kosten eerst vrij te denken wat men echt wil.

Vraag:

We kunnen met z'n allen concluderen dat Cwartier met zo'n 100 ondernemers een succes is. Kan er een scenario worden toegevoegd waarbij het gebouw wordt opgeknapt en de broedplaats volledig gehandhaafd blijft?

Antwoord:

Deze suggestie wordt meegenomen. Het participatietraject kan altijd leiden tot het bijstellen van scenario's. Ook kan de raad andere keuzes maken dan de scenario's die worden voorgelegd.

Vraag:

Hoe denkt u over een scenario met de huidige invulling van Cwartier, waarbij het gebouw wordt opgeknapt?

Antwoord:

De scenario's dienen eerst financieel doorgerekend te worden, zodat er meer duidelijkheid ontstaat.

Wel is duidelijk dat onderhoud/opknappen noodzakelijk is. Niets doen is geen optie. Het opknappen van het gebouw en de daarmee gemoeide investering zal leiden tot andere huurtarieven.

Opmerking:

Wanneer de broedplaatsen in kleinere stukken verspreid worden, gaat de gemeente voorbij aan het succes van het verbinden met elkaar.

Opmerking:

Vanuit buiten Limburg is het succes van Cwartier bekend. De beste en financieel meest gunstige manier is om het gebouw op te knappen voor broedplaatsen en op te toppen met woningen.

Vraag:

Gepleit wordt voor een scenario 0: opknappen gebouw en handhaven van alle broedplaatsen. Welke invulling bevat scenario 1?

Antwoord:

In scenario 1 wordt uitgegaan van wonen, broedplaats, zorgvoorziening 1^e lijns, horeca, kantoren, coffeeshop, museumopslag en parkeren. Ten opzichte van de huidige situatie zijn in scenario 1 dus extra woningen toegevoegd en zorgvoorziening 1^e lijns.

Vraag:

Wat gebeurt er tijdens de verbouwing met de huurders?

Antwoord:

Tijdens de verbouwing kan niemand blijven zitten, de verbouwing is hiervoor te ingrijpend. Op dit moment is nog niet bekend wie gaat exploiteren en of de gemeente eigenaar blijft.

Het opknappen van het gebouw zal pas in 2026 of later plaatsvinden. De gemeente is met Cwartier in overleg om het contract tijdelijk te verlengen.

Vraag:

Kan uitvoering van één van de scenario's plaatsvinden als de huidige bewoners aan de Hegstraat niet uit hun woning gaan?

Antwoord:

De gemeenteraad heeft op het gebied een voorkeursrecht gevestigd. Dit betekent dat wanneer de bewoners hun woning willen verkopen, deze eerst aan de gemeente te koop moeten worden aangeboden. Dit heeft de gemeente onder andere gedaan om regie te kunnen voeren op de ontwikkeling en speculatie tegen te gaan.

Vraag:

Is er onderzoek gedaan naar de vleermuizen ter plaatse?

Antwoord:

Dit onderzoek heeft nog niet plaatsgevonden.