

Aan : Raadsfracties van de gemeenteraad Weert

C.c. : B&W
Kelly Reijnders

Postadres: Ambachtenhof 19
6006 LX Weert
E-mail: info@wijkraadronddekazerne.nl

Weert, 18 november 2021

Onderwerp : Reactie wijkraad op gebiedsvisie Hornekwartier

Geachte Raadsfracties,

In december vindt de bespreking van de gebiedsvisie Horne Kwartier plaats in zowel de commissie Ruimte en Economie als in de Raad. Aangezien we als wijkraad van mening zijn dat de wijkbewoners dé belangrijkste stake-holder zijn, en hun mening dan ook zeker meegenomen moet worden in de afwegingen, hebben wij onze bewoners verzocht deze met ons te delen. In deze brief vindt u de 'grootste gemene deler' van de reacties van de wijkbewoners 'Rond de Kazerne'.

Naar aanleiding van de op 20 september (2021) gepresenteerde gebiedsvisie Hornekwartier stellen wij vast dat de 5 pleinen uit de eerdere gebiedsvisie 'Weert West' en basis voor het bestemmingsplan 'Kazernelaan 101' in deze nieuwe visie amper herkenbaar zijn. In de nieuwe visie zijn 'sport', 'ontwikkeling' en 'educatie' gemarginaliseerd of zelfs geheel geschrapt bij de bestemming van gebouwen, terwijl 'wonen' als geheel nieuw element te dominant aanwezig is.

Ook merken we dat zakelijk gezien, twee gebieden (Kazerneterrein en het Lichtenberg complex) door de eigenaar/ontwikkelaar als onlosmakelijk worden gepresenteerd. Een geschetst beeld dat verwarrend overkomt en qua ontwikkeling zakelijk en financieel los van elkaar moet worden benaderd.

De realiteit is, dat de afgelopen jaren er enig overleg heeft plaatsgevonden. Overleg in de zin van informatie, uitwisselen van ideeën en zelfs sessies waarop met wijkbewoners gevisualiseerd is, wat voor passende mogelijkheden er zouden kunnen worden gecreëerd.

Mogelijk zijn deze sessies wel aanleiding tot, of hebben meegewerkt aan, het tot stand komen van deze huidige opzet. Een soort acceptatie van een toekomstige wijziging van het bestemmingsplan. Voor de eigenaren van het terrein (Kazerneterrein) een schitterend cadeau. Laten we helder zijn. Het terrein is ooit aangekocht voor een bedrag gebaseerd op de beperkte mogelijkheden qua ontwikkeling. De nu geschetste visie is een geweldige financiële opwaardering van het terrein dus van het toekomstig rendement.

Als we als wijk gevraagd worden om onze mening te uiten is het goed om de geschiedenis achter ons te laten en ons niet meer te ergeren aan de wijze waarop e.e.a. is gegaan. Wel mogen we verwachten dat er bij de huidige eigenaren ook realiteitszin is waar te nemen en we niet met oneigenlijke argumenten voor een gedwongen keus worden gezet. Daarvoor is transparantie nodig. Het lijkt ons juist om de twee gebieden dan ook onafhankelijk te zien als ontwikkeling.

Het Kazerneterrein.

Een nieuw visieplan dat qua opzet bij veel wijkbewoners wel in de smaak valt. De nuchterheid, dat de 5 pleinen (gebaseerd op het bestemmingsplan) uit de eerste gebiedsvisie 'Weert West' een voor de eigenaren rendement technisch gezien onhaalbare zaak zou worden, is ons duidelijk geworden door de wijze waarop is gecommuniceerd en het telkenmale wijzigen van de toekomstverwachting. Een feitelijke onderbouwing is ons echter onbekend evenmin de haalbaarheidsstudie die uit de bestuursopdracht zou volgen. Verdere uitwerking van de gebiedsvisie vraagt om alertheid bij alle betrokkenen.

Kunnen we er als wijkbewoners mee leven? Zijn er ook kanttekeningen te maken?

Bij de wijkraad zijn veel reacties binnen gekomen. Als we die beschouwen en sorteren op relevantie qua gebiedsvisie vallen er een paar op.

- 1) Een punt van zorg is de voorziene bouwhoogte van de woontorens. Het Hornekwartier vormt de 'overgang van stad naar natuur' en is onderdeel van een 'bovenregionaal landschapspark'. Daar is een voorziene bouwhoogte van meer dan 5 bouwlagen niet passend. Ook op andere plekken aan de rand van het stedelijk gebied van Weert is 5 bouwlagen het maximum. Een helder beeld voor de wijkbewoners ontbreekt. Geen heldere presentatie qua uitstraling van deze appartementen.

Opmerking: de aanvulling, dat het wenselijk is om zo hoog te bouwen om zodoende een meer sociaal contact te creëren (veiligheid) met de directe omgeving en de toevoeging dat het financieel noodzakelijk is voor de verdere ontwikkeling van 'De Lichtenberg', zijn niet van doorslaggevende aard en rekenkundig gezien onjuist. Zakelijk gezien is 'De Lichtenberg' een ander gebied. Als de financiële kant van doorslaggevende aard is, moet dat worden aangetoond en inzet van een overwaarde van het ene gebied naar een ander gebied worden gewaarborgd.

- 2) De getoonde plannen voor een parkachtige structuur en de verbinding in deze met 'De Lichtenberg' juichen wij toe. Wat ons echter zorgen baart, is de borging van deze plannen voor de komende 25 jaar. Met andere woorden: hoe kan zeker gesteld worden dat de beoogde bomenlanen, parkzones en andere inrichtingen van het openbaar gebied op afzienbare termijn gerealiseerd worden zodat zij niet ten prooi vallen aan:
 - a) gewijzigde inzichten, veranderingen op de lange termijn aangaande de wijk die op dit punt in transitie is en het uiteindelijk heel anders uitpakt. De wijkbewoners, maar ook andere inwoners van Weert, willen graag zo snel mogelijk kunnen genieten van de ontsluiting van en recreatiemogelijkheden in dit gebied!
 - b) de uiteindelijk uitvoering van de bouwprojecten, indien die voorrang krijgen op de realisering van het openbaar groen.
- 3) Waar is de huidige woningbouwopgave van de gemeente Weert vastgelegd? In hoeverre zijn de huidige plannen of visies betreffende de woningbouw in Weert van invloed op het uiteindelijk realiseren van deze plannen. Met andere woorden, is in de opzet van de geplande uitbreiding, van de verdeling van de geschetste bouwopgave van 1700 woningen extra over alle hiervoor in aanmerking komende wijken en kerkdorpen in Weert, rekening gehouden met deze ontwikkeling? Waarop is de verdeling van vrije sector, sociale woningbouw en zorgwoningen gebaseerd? En is er al diepgaand onderzoek gedaan naar de gevolgen voor het verkeer in de wijk als deze grote aantallen woningen gerealiseerd gaan worden? Zo ja, dan zouden we daar graag inzage in hebben.

- 4) Direct-aanwonenden maken zich ernstig zorgen over te verwachten overlast en verlies aan privacy ten gevolge van geplande woningblokken en fiets- en wandelpaden langs hun achtertuinen. Een ander punt van hun zorg is de fasering van het plan: komt men 25 jaar lang naast een bouwput te wonen?

Het visieplan is straks ondergeschikt en of onderdeel van het goed te keuren bestemmingsplan. Wezenlijk is het dat we er nu naar kijken met een bril op van 2021. Waar geven we straks prioriteit aan? Waar willen we flexibel zijn? Hoe zien we het tijdpad voor ons? Wordt het terrein na goedkeuring van het visieplan/bestemmingsplan opgedeeld en verkocht aan ontwikkelaars/bouwers? Krijgen we dan allemaal partijen die rendement willen maximaliseren door weer opnieuw discussies aan te gaan. De eerste eigenaar is dan vertrokken en heeft zijn rendement binnen. Eigenlijk zou de gemeente Weert over een 'juridisch constructie' moeten beschikken ten einde verdere speculatie en daardoor op termijn financieel onhaalbare ontwikkeling te voorkomen. Al met al zijn dat zorgen.

Vooruitlopend op het realiseren van een goedgekeurd visieplan/bestemmingsplan en gelet op voorgaande aandachtspunten, is het goed om mee te nemen dat al het toekomstige bouwverkeer alleen gebruik mag maken van de hoofdtoegang Nelissenhofweg en of de toekomstige inritten/wegen aan de Parklaan.

De Lichtenberg.

Een terrein wat later dan het Kazerneterrein is aangekocht met een visie die toentertijd niet gekoppeld was aan een gewijzigd bestemmingsplan. Integendeel: de nieuwe eigenaar heeft zich gecommitteerd aan het renoveren van het Lichtenbergcomplex ondersteund met subsidies. De gebouwen op het Lichtenberg-terrein zijn een ensemble die onderling samenhangen. De ontwikkeling van met name het 'Openluchttheater De Lichtenberg', het bestaande 'tennispark De Lichtenberg' en de 'Petanque Club' is onvoldoende uitgewerkt qua visie. Die toekomstverwachting zou gebaseerd moeten zijn op een gebruikswaarde van het gebied. Nu zijn het 600+ te bouwen woningen, eerder was er de bestemmingswijziging naar 'horeca 1' noodzakelijk voor een sluitende exploitatie van de Lichtenberg. Dat roept vragen op.

Wij willen er op voorhand voor waken dat de woonstraten en -erven in de wijk als overloopgebied gebruikt gaan worden bij grote evenementen in het Lichtenberggebied. De suggestie om te parkeren tussen de bomen op de Kazernelaan of bermparkeren langs de hoofdtoevoerwegen Parklaan en Nelissenhofweg werpen wij verre van ons af. Er zou beter gekeken kunnen worden naar de grote ongebruikte percelen in industriegebied Kaneelzone II.

Hoe voorkomen we dat over vele jaren van overleg en aantonen door de eigenaren dat het niet uitvoerbaar is, wederom het bestemmingsplan moet worden aangepast en er meerdere woontorens gerealiseerd zouden moeten worden? Zonde van al dat mooie groen!

Als er nu toezeggingen zijn of behoefte is aan beschikbare gelden voortkomend uit het ontwikkelen van 'het Kazerne terrein' t.b.v. 'De Lichtenberg', is de vraag hoe die nu en in de toekomst zeker kunnen worden gesteld.

Wij vertrouwen er op u hiermee de betrokkenheid en zorgen uit de wijk Rond de Kazerne te hebben verwoord en zijn graag bereid tot een nader gesprek.

Met vriendelijke groet,

Namens Stichting Wijkraad Rond de Kazerne

G.L.A. Peeters

Voorzitter

F.H. van Tuel

secretaris