

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-010232
Naam opsteller voorstel	: Arts, Marian (575 221)	Zaaknummer JOIN: Z/16/033709
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Milieuhinderlijke bedrijven in woonwijken.

Voorstel

Aan de raad voorstellen:

1. Van het eindrapport 'Locatie onderzoek Swinnen' kennis te nemen.
2. Met het opstellen van een beleidskader 'Uitplaatsen milieuhinderlijke bedrijven uit woonwijken' in te stemmen.

Inleiding

Uw college heeft op 16 februari 2016 ingestemd met de startnotitie 'Onderzoek tegengaan overlast Swinnen'. Uw college heeft op 29 maart 2016 ingestemd met de verantwoording van de kosten van het onderzoek.

Wij geven met dit voorstel uitvoering aan het amendement dat is aangenomen bij de vaststelling van de Woonvisie Leuken door de gemeenteraad op 30 oktober 2013. Zie verder bijgaand raadsvoorstel.







Beoogd effect/doel

Uiteindelijk doel is het verbeteren van het woongenot en de veiligheid in onze woonwijken door het uitplaatsen van milieuhinderlijke bedrijven uit woonwijken, waarvan Swinnen er één is.

Argumenten

Zie bijgaande raadsvoorstel.

Kanttekeningen en risico's

Weert, 11-12-2016 De directeur, Soort besluit: Besluit Raad (via college) B-stuk	S		B	W	W	W	W			
		akkoord		HL		FvE		PS		GG
		bespreken								
Vergadering B&W van 20-12-2016										

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
- Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
- Anders, nl.:
- Beslissing d.d.:

- Niet akkoord
- Gewijzigde versie

- A-stuk
- B-stuk
- C-stuk

Akkoord met advies
 20 DEC. 2016

Nummer: 14

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 2
Pagina 1



Zie bijgaande raadsvoorstel.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het onderzoek is deels uitgevoerd door een projectleider van de afdeling Projectontwikkeling. Deels zijn externe kosten gemaakt. Het totale budget was € 15.000,- en is conform uw besluit van 29 maart 2016 ten laste gebracht van het raamkrediet voorbereidingskosten nieuwe initiatieven (product P00200212). Afronding van de notitie heeft plaatsgevonden door de afdeling Ruimtelijk Beleid. De uren komen ten laste van de Algemene Dienst (reguliere uren).

Uitvoering/evaluatie

Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

Communicatie/participatie

Met de exploitant en de eigenaren hebben in het verleden al gesprekken plaats gevonden. Met de omwonenden hebben recent twee overleggen plaatsgevonden. Met de exploitant en de eigenaren vinden op korte termijn wederom gesprekken plaats.

Tijdens de Informatiebijeenkomst Ruimte op 11 januari 2017 wordt achtergrondinformatie gegeven over dit onderwerp.

Dit voorstel wordt voorgelegd voor de cyclus van februari 2017 en kan dan als B-stuk worden behandeld.

Overleg gevoerd met

Intern:

PO: Peter Kuppens, Orte Hermus
VTH: Rick Martens
FIN: Loet Koppen, Tamara Dullens

Extern:

-

Bijlagen

- Raadsvoorstel
- Eindrapport locatieonderzoek Swinnen
- Integrale woonvisie Leuken incl. verkenning Swinnen
- Amendement raadsvergadering 30 oktober 2013

Vergadering Gemeenteraad van 22-02-2017

Afdeling : Ruimtelijk Beleid

Naam opsteller voorstel : Arts, Marian

Portefeuillehouder : A.F. (Frans) van Eersel

Raadsvoorstel:

RAD-001365

Zaaknummer JOIN:

Z/16/033709

Agendapunt:

Onderwerp

Milieuhinderlijke bedrijven in woonwijken.

Voorstel

1. Van het eindrapport 'Locatie onderzoek Swinnen' kennis te nemen.
2. Met het opstellen van een beleidskader 'Uitplaatsen milieuhinderlijke bedrijven uit woonwijken' in te stemmen.

Inleiding

Op diverse plekken in Weert bevinden zich nog milieuhinderlijke bedrijven in woonwijken. Overlast wordt veelal veroorzaakt door zaken als het aantal transportbewegingen, het rijden van grote vrachtwagens door een woonwijk (onveiligheid), milieuoverlast, etc.

In het verleden is al een aantal bedrijven(terreinen) uit woonwijken verplaatst, zoals bijvoorbeeld in de Sutjensstraat-Noord, -Midden en -Zuid en de bedrijvendriehoek. Hiervoor waren destijds flinke subsidieregelingen beschikbaar. Dat is thans niet meer het geval. Daarnaast heeft de gemeente destijds kunnen putten uit de reserve stads- en dorpsvernieuwing. Deze reserve is er niet meer.

Het vleesverwerkingsbedrijf Swinnen is aanleiding voor dit voorstel. Er heeft een locatieonderzoek plaatsgevonden, het eindrapport is bijgevoegd bij dit voorstel.

Met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan het amendement dat door de raad is aangenomen bij de vaststelling van de Integrale Woonvisie Leuken. De gemeenteraad heeft op 30 oktober 2013 de 'Integrale woonvisie Leuken' vastgesteld. Hierbij is de woonvisie zodanig geamendeerd dat:

- Geen actieve sturing vanuit de gemeente voor uitplaatsing van Swinnen en herontwikkeling van de locatie is gewijzigd in **wel** actieve sturing vanuit de gemeente.
- Wel zullen we strikt handhaven is gewijzigd in **ook** zullen we strikt handhaven.
- In het uitvoeringsprogramma is de termijn voor het uitplaatsen van Swinnen en het herontwikkelen van de locatie gewijzigd van 4-10 jaar of > 10 jaar in **1-3 jaar**.

Diverse mogelijkheden zijn sindsdien onderzocht. Dit heeft tot nu toe helaas niet geleid tot concrete verplaatsing. We gaven dus uitvoering aan het amendement. Verder constateren we dat er nog middelen gevonden moeten worden.

Beoogd effect/doel



Uiteindelijk doel is het verbeteren van het woongenot en de veiligheid in onze woonwijken door het uitplaatsen van milieuhinderlijke bedrijven uit woonwijken. Het vleesverwerkingsbedrijf Swinnen is hiervan een voorbeeld.

Argumenten

1.1 Het bedrijf Swinnen past niet in een woonwijk.

Het bedrijf is steeds groter geworden. Waar in het verleden één vrachtwagen per paar dagen naar het bedrijf toe kwam, rijden er momenteel dagelijks 13 vrachtwagens naar het bedrijf. Dit brengt niet alleen overlast maar ook gevaarlijke situaties met zich mee. De handhaving is aangescherpt. Overlastklachten blijven echter aanwezig. Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het eindrapport van het Locatieonderzoek Swinnen dat is bijgevoegd.

2.1 Er wordt een algemene beleidsnota voor het uitplaatsen van milieuhinderlijke bedrijven uit woonwijken gemaakt.

In de beleidsnota worden kaders en randvoorwaarden geschetst. Een eventuele bijdrage van de gemeente moet gezien worden als stimulans voor herontwikkeling, een bijdrage dus in het tekort. Het tekort wordt door diverse factoren bepaald, waaronder vraagprijs/inbrengwaarde van de gronden en opstallen. De gemeente koopt bij voorkeur niet actief panden op. Wij verwachten dat een herontwikkeling door derden beter haalbaar is, zij kunnen tenslotte ook de opstalexplotatie doen. De beleidsnota wordt een algemeen kader, waarvoor ook andere bedrijven in aanmerking kunnen komen.

Kanttekeningen en risico's

Het risico is dat het financiële tekort op de herontwikkeling een dermate groot deficit op de grondexploitatie teweeg brengt, dat herontwikkeling niet van de grond komt. De gemeente zou in het uiterste geval tot onteigening over kunnen gaan. Wij willen tenslotte dat het bestemmingsplan gerealiseerd wordt. In dat geval komen echter alle tekorten voor rekening van de gemeente.

Financiële gevolgen

Herontwikkeling van bedrijven gaat meest waarschijnlijk gepaard met een tekort op de grondexploitatie. Indien de gemeente bereid is verplaatsing te stimuleren zullen daarvoor middelen beschikbaar gesteld moeten worden. Deze zijn nu niet voorhanden. Dat is de reden dat we eerst een beleidskader op willen stellen. Middelen die hieraan gekoppeld kunnen worden dienen in de Voorjaarsnota 2017 en vervolgens in de Begroting 2018 gereserveerd te worden. Uiteindelijk wordt eveneens getracht subsidies hiervoor te verkrijgen. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan het reserveren van middelen die beschikbaar komen uit de verkoop van panden en overig bezit dat niet in een grondexploitatie zit.

Uitvoering/evaluatie

Het voornemen bestaat om de beleidsnota 'Uitplaatsen milieuhinderlijke bedrijven uit woonwijken' vóór de Voorjaarsnota 2017 aan uw raad ter besluitvorming voor te leggen, zodat de financiële gevolgen in de Voorjaarsnota 2017 kunnen worden verwerkt.

Communicatie/participatie

Met de exploitant en de eigenaren hebben in het verleden al gesprekken plaats gevonden. Met de omwonenden hebben recent twee overleggen plaatsgevonden. Met de exploitant en de eigenaren vinden op korte termijn wederom gesprekken plaats.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

- Eindrapport locatieonderzoek Swinnen
- Integrale woonvisie Leuken incl. verkenning locatie Swinnen
- Amendement raadsvergadering 30 oktober 2013

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-001365

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 20-12-2016;

besluit:

1. Van het eindrapport 'Locatie onderzoek Swinnen' kennis te nemen.
2. Met het opstellen van een beleidskader 'Uitplaatsen milieuhinderlijke bedrijven uit woonwijken' in te stemmen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 22-02-2017.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans



AMENDEMENT

Onderwerp: woonvisie Leuken

De raad van de gemeente Weert in vergadering bijeen d.d. 30 oktober 2013,

Overwegende dat:

- thans voorligt het voorstel van het college om de woonvisie Leuken vast te stellen;
- in de woonvisie wordt aangegeven dat er vanuit de gemeente geen actieve sturing op verplaatsing van het bedrijf Swinnen zal zijn;
- de gemeente zich beperkt tot strikte handhaving en alertheid op kansen voor verplaatsing;
- het bedrijf Swinnen echter veel overlast veroorzaakt in de wijk Leuken;
- het college dit ook erkent door te stellen dat een bedrijf van een dergelijke omvang niet inpasbaar is in een suburbane omgeving en er voor de leefbaarheid van Leuken een duurzame oplossing dient te worden gevonden in uitplaatsing van het bedrijf;
- in het meerjarenuitvoeringsprogramma het uitplaatsen van het bedrijf Swinnen en het ontwikkelen van deze locatie pas gepland is op een termijn van 4 tot 10 jaar of zelfs na 10 jaar.

Van mening zijnde dat:

- het handhaven van de status quo niet in een toekomstgerichte wijkvisie past;
- er op kortere termijn een oplossing voor het bedrijf Swinnen gevonden dient te worden dan in de woonvisie Leuken is aangegeven;
- nu onderzocht moet worden welke middelen van rijk en/of provincie verkregen kunnen worden om verplaatsing te realiseren en een nieuwe ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken.

Wijzig het voorstel als volgt:

1. in de tekst op pagina 34 onder het kopje "Swinnen" wordt in de vierde regel het woord "geen" geschrapt en in de vijfde regel het woord "Wel" vervangen door "Ook";
2. in het meerjarenuitvoeringsprogramma op pagina 46 bij het onderdeel uitplaatsen Swinnen en ontwikkelen locatie een gele bullit te plaatsen bij de termijn 1-3 jaren en de twee gele bullits bij de andere termijnen te verwijderen.

En draagt het college op te inventariseren welke bijdragen er van het rijk of de provincie verkregen kunnen worden om de verplaatsing te bekostigen.

En gaat over tot de orde van de dag,

Fractie Egging, Fractie PvdA, Fractie SP, Fractie Weert Lokaal, Fractie D66 Fractie CDA,

A. Egging

C. Beenders

J. Goubet

L. Kusters

M. Stokbroeks

A. Jacobs

Locatie- onderzoek Swinnen

Eindrapport

Gemeente Weert
November 2016

Locatieonderzoek Swinnen
Eindrapport

Gemeente Weert
november 2016
Versie 4
Vastgesteld d.d. 20 december 2016



Inleiding

In de wijk Leuken bevindt zich de vleesgroothandel Jos Swinnen. Swinnen is zowel groothandel als verwerkingsbedrijf. De overlast van dit bedrijf is omvangrijk omdat dit bedrijf, met deze omvang, niet in de omgeving past. Overlast wordt vooral veroorzaakt als gevolg van aan- en afvoer (parkeren, blokkeren, draaiende koeling, transportbewegingen, etcetera) en milieuaspecten. Eigenlijk is er sprake van een fabriek in een woonwijk. In de Integrale woonvisie Leuken, welke in oktober 2013 is vastgesteld, wordt dit probleem onderschreven. In het uitvoeringsprogramma van de woonvisie is de verplaatsing van Swinnen en het ontwikkelen van de locatie met grondgebonden woningen als programma opgenomen.

Voor de oplossing van deze problematiek zijn in de loop van de tijd meerdere varianten ontwikkeld. Dit heeft nog niet geleid tot een oplossing. Uit de uitkomst bleek telkens dat de verplaatsing van Swinnen naar een meer gewenste locatie leidt tot een financieel tekort.

In overleg met het bedrijf Swinnen is afgesproken de handen ineen te slaan om te onderzoeken hoe de overlast binnen de wijk verminderd kan worden. Afgesproken is om drie opties projectmatig te onderzoeken:

1. Verplaatsing naar nieuwbouw op een andere locatie;
2. Verplaatsing naar een bestaand pand op een andere locatie;
3. Optimaliseren huidige locatie.

Het onderzoeken van de hiervoor genoemde drie opties moet uiteindelijk leiden tot het inzichtelijk krijgen van de mogelijkheden om de overlast binnen de wijk te verminderen.

In onderliggend eindrapport zijn de drie opties uitgewerkt.

1. Het bedrijf Swinnen

Vleesgroothandel Jos Swinnen is een internationaal opererende onderneming, die actief is in de verwerking van rundvlees. Zowel als groothandel als ook in de vleesverwerking. De grondstoffen worden in geheel Europa ingekocht. Wekelijks wordt hier ca. 200 ton rundvlees verwerkt. Het bedrijf biedt plaats aan 65 medewerkers.

Het bedrijf is in 1977 opgericht door Jos Swinnen. Nu bijna 40 jaar later houden zijn zoons zich bezig met de leiding van het bedrijf.

Het bedrijf is gevestigd aan het adres Beemdenstraat 36 en 38 in de woonwijk Leuken. Ook het adres Middelstestraat 46 komt als adres in een van de registraties voor. Het bedrijf is ingeklemd tussen de Middelstestraat en de Achterstestraat. Het bedrijf ligt pal tegen woningen aan.

Leuken is de meest oostelijke wijk van Weert en gebouwd in de jaren 70 van de vorige eeuw. Het pand ligt er al lang. Vroeger was hier een eiergroothandel gevestigd. Het pand kent twee eigenaren. Swinnen huurt van beide eigenaren.

Per werkdag rijden in totaal ca. 13 vrachtwagens¹ van en naar Swinnen. Op de Middelstestraat worden 10 vrachtwagens geladen (meestal tussen 12.00 uur en 19.00 uur). Vrachtwagens die vanaf de Middelstestraat komen aanrijden steken naar links (Beemdenstraat) en dan achteruit de Middelstestraat in om vervolgens voorbij het laadperron te rijden en dan achteruit te steken naar het laadstation.

Vrachtwagens die moeten wachten om geladen te kunnen worden staan te wachten op de Achterstestraat. Ook deze vrachtwagens manoeuvreren op de hoek Middelstestraat/Beemdenstraat om uiteindelijk achteruit in te kunnen steken.

Aan de Beemdenstraat worden iedere werkdag 3 vrachtwagens gelost (gedurende de gehele dag). Dit lossen vindt plaats met behulp van een "mobiel dok". Ook deze vrachtwagens manoeuvreren op de hoek Middelstestraat/Beemdenstraat om uiteindelijk achteruit de Beemdenstraat of Middelstestraat in te kunnen rijden.



Laden en lossen



Plattegrond met manoeuvreer-bewegingen

¹ Opgave Vleesgroothandel Jos Swinnen

2. Kengetallen

2.1 Aantal verkeersbewegingen

Uit verkeersmetingen blijkt dat per etmaal 1300 voertuigen (incl. vrachtwagens) op de Middelstestraat rijden.

2.2 Aantal klachten en meldingen

In het kader van het activiteitenbesluit² worden de meldingen van omwonenden behandeld door de afdeling Vergunningen Toezicht en Handhaving (VTH). Vóór 2013 werd ook nog preventief gecontroleerd.

Stadstoezicht ziet toe op het parkeren van vrachtwagens. Dit jaar (2016) wordt 1 á 2 keer per week regulier gecontroleerd. Stadstoezicht gaat ook op afroep ter plekke de situatie controleren. Om de overlast voor omwonenden zo veel mogelijk te beperken heeft de gemeente een parkeer- en stopverbod op de Middelstestraat ingesteld. Stadstoezicht ziet toe op de handhaving hiervan.

Vanaf 2012 worden het aantal klachten en meldingen met betrekking tot Swinnen bijgehouden. Onderstaande tabel laat een overzicht zien.

Jaar	Milieu	Stadstoezicht
2012	47 preventief 2 overtredingen	176 preventief 3 keer proces verbaal
2013	6 meldingen (5 personen)	76 preventief
2014	10 meldingen (7 personen)	6 preventief
2015	14 meldingen (6 personen)	29 preventief 7 meldingen
2016 tot 10-6	12 meldingen (5 personen)	36 preventief 3 meldingen 1 bekeuring
<i>Soort klacht/melding</i>	<i>Lucht, geluid en het niet naleven van voorschriften (tijdstip laden en lossen)</i>	<i>Overlast geparkeerde vrachtwagens en overlast vrachtwagens in het algemeen</i>

2.3 Wetgeving

Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen de tijdstippen dat het mobiele laadstation in gebruik is en niet in gebruik is. Als het laadstation in gebruik is dan staat het op de rijbaan tegen een vrachtwagen aan die aan het lossen is. Lossen van een vrachtwagen mag. Daarom kan niet tegen het laadstation opgetreden worden.

3. Bewonersoverleg

Op 20 juni heeft een overleg met omwonenden plaatsgevonden. Het overleg is door 10 omwonenden en 1 persoon van de wijkraad bijgewoond.

Tijdens het overleg is plenair over Swinnen gesproken. Door de omwonenden zijn verschillende misstanden/ergernissen aangegeven:

Verkeersveiligheid

- Verkeersveiligheid voor met name kinderen is in gevaar.

Gezondheid

- Er is overlast van vliegen, kraaien en ratten. Restanten vlees blijven liggen nadat het mobiele dok is schoongespoten.

² Op 1 januari 2008 is het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, ofwel het Activiteitenbesluit in werking getreden. Bij het Activiteitenbesluit hoort een ministeriële regeling, de Regeling algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Dit informatieblad gaat in op de eisen die gelden op het gebied van het voorkomen van geluidhinder.

- Aan het eind van iedere werkdag wordt het mobiele dok schoongespoten. Dit vindt plaats op de stoep en op de openbare weg. Resten liggen op de weg.
- Stankoverlast door botresten.

Personeel

- Personeel komt 's morgens vroeg aan en veroorzaakt daarbij overlast in de vorm van harde muziek, roepen, zingen e.d.
- Personeel parkeert langs de weg. Door uitbreiding van het bedrijf neemt de parkeerdruk toe.
- Personeel blokkeert na werktijd regelmatig de weg, gooit peuken en andere rommel op de grond en in de tuinen en staat met regelmaat op opritten en/of in tuinen van omwonenden.
- Personeel pauzeert buiten met werkkleding aan.

Vrachtwagens

- Het voeren van de administratie kan niet op locatie zelf, de vrachtwagens rijden, met open laaddeuren, een stukje om vervolgens de administratie aan de kant van de weg te doen, hierbij blijft de motor aan en dit zorgt voor overlast (roet, geluid).
- Draaiende koelmotoren zorgen voor overlast (geluid).
- Chauffeurs komen te vroeg omdat ze niet weten dat het bijvoorbeeld Tweede Pinksterdag is. Daardoor staan vrachtwagens 24 uur te wachten.
- Vrachtwagens parkeren/wachten op de Achterstestraat op de openbare weg.
- Vrachtwagens parkeren ook in de Beemdenstraat en in de Middelstestraat.
- Wachtende vrachtwagens: dagelijks langer dan 1 uur.
- Opritten worden geblokkeerd.
- Dagelijks vindt het laden en lossen plaats buiten de afgesproken tijden (tussen 7.00 en 19.00).
- Bij stopverbod wordt geparkeerd.
- Vrachtwagens rijden met open laaddeuren van en naar het laad/losstation.

Chauffeurs

- Chauffeurs plassen "wild".
- Chauffeurs doen hun behoefte in het veld aan de overzijde van de Achterstestraat.
- Chauffeurs rijden hard.
- 7 van de 10 chauffeurs zijn buitenlanders en zijn niet op de hoogte van de geldende regels.
- Het aantal vrachtwagens neemt toe onder andere door productieverhoging.

Wegen

- Paaltjes verdwijnen.
- Weg wordt kapot gereden.

Overig

- Met een rolcontainer wordt een pers geladen. Met deze rolcontainer wordt een paar keer per dag op en neer gelopen over de weg.

Door de omwonenden zijn foto's gemaakt. Hiervan is een aantal als bijlage bij dit rapport gevoegd.

Tijdens het overleg met omwonenden ontstond de indruk dat het bedrijf Swinnen zich niet op alle fronten aan de regels houdt.

In het overleg is afgesproken dat een milieu-inspecteur met de omwonenden contact opneemt om de huidige situatie in beeld te brengen.

4. Uitwerking te onderzoeken opties

Onderstaande uitwerking is een uitwerking welke in grote lijnen is omschreven. De reden hiervoor is dat in een meer gedetailleerde uitwerking bedrijfseconomisch gevoelige informatie zichtbaar wordt, hetgeen niet wenselijk is.

4.1 Verplaatsing naar nieuwbouw op een andere locatie

Door de gemeente is Swinnen een perceel aangeboden waarop een nieuwe vestiging gerealiseerd kan worden. Swinnen heeft een exploitatie opgesteld. Hieruit blijkt dat het bedrijf een jaarlijks tekort in haar exploitatie heeft. Rekening moet gehouden worden met een forse bijdrage dat als tegemoetkoming in het exploitatietekort vergoed zou moeten worden. Het tekort is de afkoopwaarde van de nieuwe huur die hoger is dan de huidige huur.

1. De nieuwe huur is berekend aan de hand van de bouw- en grondkosten van de nieuwe locatie, vermenigvuldigd met het verwachte rendement dat de eigenaar zal vragen als huur.
2. De nieuwe huur is hoger dan de oude huur. Dit is het nadeel.
3. Er is ook een voordeel, het nieuwe gebouw is efficiënter. Dit voordeel is in mindering gebracht op het nadeel onder 2.
4. Het resterende nadeel wordt vermenigvuldigd met een afkoopfactor. Dit levert een fors tekort op.

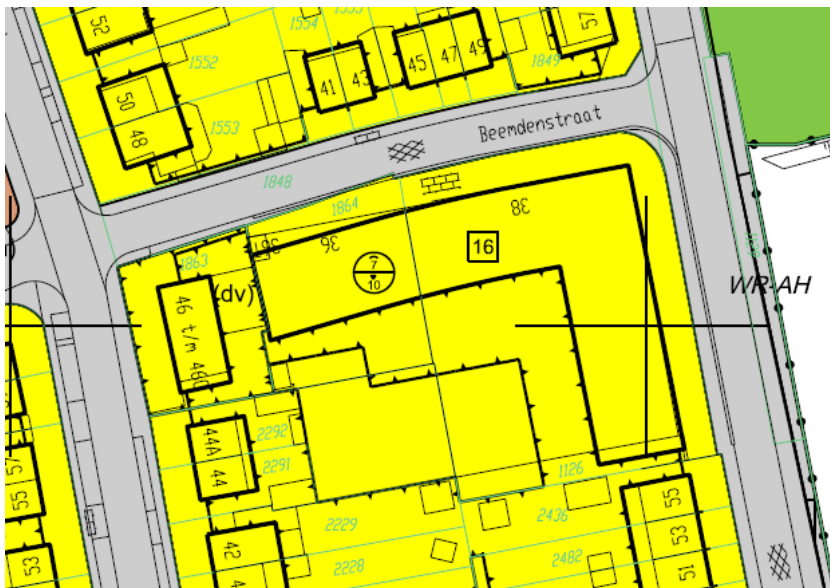
Aan de andere kant zou het bedrijf zich in dit geval kunnen ontwikkelen. In dit geval blijft het vastgoed in eigendom van de huidige eigenaren. De eigenaren moeten dan binnen een jaar een nieuwe gebruiker zien te krijgen. Lukt dit niet dan vervalt het overgangsrecht.

Een verplaatsing van Swinnen is dus geen garantie op het verdwijnen van de overlast op de huidige locatie. Het pand kan opnieuw verhuurd worden aan een vleesverwerkingsbedrijf. Om dit te voorkomen is het mogelijk om met de eigenaren een overeenkomst te sluiten na vertrek van Swinnen om het gebruik niet te hervatten of om het gebruik van de opstallen te beperken tot weinig hinder veroorzakende bedrijven in de categorieën 1 en 2 volgens het VNG-boekje. Dit brengt kosten met zich mee. De hoogte hiervan is afhankelijk van een onderhandelingsresultaat. Rekening moet gehouden worden met het verschil tussen de huidige huuropbrengsten van de eigenaren ten opzichte van de nieuwe huuropbrengsten.

4.2 Verplaatsing naar nieuwbouw op een andere locatie en mét een herontwikkeling tot woningbouw

4.2.1 Verplaatsing Swinnen met aankoop oude bedrijfspand door gemeente

Indien de gemeente wil voorkomen dat het oude gebruik wordt voortgezet dan zou de gemeente de grond kunnen aankopen en kan de gemeente de grond uitgeven voor woningbouw, conform het bestemmingsplan. Desnoods is onteigening ook mogelijk. Het geraamde gemeentelijk tekort voor deze oplossing is fors. De gemeente wenst een overwegend facilitair grondbeleid te voeren en waar nodig situationeel actief grondbeleid. Gelet op de (nog) grote grondvoorraad en het te verwachten tekort op deze locatie heeft actieve inmenging van de gemeente op dit moment niet de voorkeur.



vraagprijs/inbrengwaarde van de eigenaren voor de opstallen. De gemeente kan de eigenaren en derden uitnodigen met oplossingen te komen voor dit gebied. Daarvoor is het nodig te beschrijven waaraan deze oplossingen zouden moeten voldoen en de gemeente zal zelf bereid moeten zijn een bedrag beschikbaar te stellen als gemeentelijke bijdrage in het tekort.

4.3 Verplaatsing naar een bestaand pand op een andere locatie

Swinnen heeft een aantal panden bekeken. Hierbij is op verzoek van de gemeente ook een plaatselijke makelaar betrokken. Dit heeft niet geleid tot een match. Ieder pand dat is bekeken moet aangepast worden. De kosten hiervan zijn dusdanig groot dat een bestaand pand geen oplossing is. Verder onderzoek is om deze reden niet uitgevoerd.

4.4 Optimaliseren huidige locatie

4.4.1 Verplaatsing dok

Vleesgroothandel Jos Swinnen heeft aangegeven dat zij denken dat met het verplaatsen van het dok naar de Achterstestraat een verbetering optreedt voor de overlast van vrachtwagens op de Middelstestraat.

Swinnen geeft de volgende voordelen aan:

- Met de realisatie van een nieuw dok wordt de interne route veranderd. Het laden wordt dan verplaatst van de Middelstestraat naar de Achterstestraat (ca. 10 vrachtwagens per dag). Het lossen wordt verplaatst van de Beemdenstraat naar de Middelstestraat (ca. 3 vrachtwagens per dag). Het voordeel hiervan is dat het draaien en terugsteken van vrachtwagens op de hoek Middelstestraat / Beemdenstraat met ca. 7 vrachtwagens per dag afneemt. Volgens Swinnen is het draaien en terugsteken van de vrachtwagen op dit kruispunt het meest gevaarlijk.
- Aan de Beemdenstraat is dan alleen nog sprake van een personeelsingang.
- Het laden vindt plaats aan een reeds aanwezig laadperron. Dit gaat naar verwachting per vrachtwagen ca. 30 tot 40 minuten schelen ten opzichte van de huidige situatie (met heftruck). Voordeel hiervan is dat vrachtwagens korter hoeven te wachten. Volgens Swinnen staan aan de Achterstestraat nu ook vrachtwagens te wachten.

Nadelen hiervan zijn:

- Op de Achterstestraat rijden meer vrachtwagens dan in de huidige situatie.



Huidige situatie: ca. 13 vrachtwagenbewegingen per dag op 1 locatie



Nieuwe situatie: Op de Middelstestraat nog 3 vrachtwagenbewegingen en op de Achterstestraat 10

Volgens de omwonenden zorgt dit voorstel van Swinnen er niet voor dat de overlast verdwijnt. De overlast wordt enkel verplaatst. Vrachtwagens moeten nog steeds wachten, inritten worden nog steeds geblokkeerd, stoepen worden nog steeds kapot gereden, personeel zorgt nog steeds voor overlast.

4.4.2 Toezicht

De direct aanwonenden hebben tijdens het bewonersoverleg verschillende misstanden en ergernissen geuit. De indruk ontstond dat het bedrijf zich niet aan alle regels houdt.

Iedereen is het er mee eens, de huidige locatie is verre van optimaal voor een vleesverwerkingsbedrijf. Een mogelijke optimalisatie van de huidige locatie kan gevonden worden in het naleven van alle afgegeven vergunningen en geldende wet- en regelgevingen.

De geldende wet- en regelgevingen zijn het activiteitenbesluit, de wet milieubeheer en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Voordat hierop kan worden toegezien is eerst onderzocht of overtredingen plaatsvinden voor wat betreft het lossen in de Beemdenstraat.

Mobiele dok

Het mobiele dok staat het grootste deel van de dag op de openbare weg en wordt gebruikt om vrachtwagens te kunnen lossen. Omdat laden en lossen is toegestaan op de openbare weg kan hiertegen niet opgetreden worden op het moment dat daadwerkelijk wordt gelost met behulp van het mobiele dok. Op het moment dat het mobiele dok niet wordt gebruikt om te lossen, zou strikt formeel sprake zijn van een overtreding. In feite moet, tussen de los-momenten in, het dok van de openbare weg verwijderd worden.

's Avonds en 's nachts staat het mobiele dok geparkeerd naast het kantoorgedeelte op eigen grond. In principe mag het mobiele dok hier staan, echter moet het dok over het trottoir naar de plek worden gereden. Dit mag niet.

Door omwonenden is aangegeven dat het mobiele dok op de openbare weg wordt schoongespoten en dat vleesresten in het riool verdwijnen. Vanuit milieu-oogpunt is dit niet toegestaan.

Conclusie

Wat betreft het rijden over het trottoir bij het kantoorgedeelte is Swinnen formeel in overtreding. Ook is Swinnen in overtreding op het moment dat geen vrachtwagen is gekoppeld aan het mobiele dok. Het schoonspuiten van het mobiele dok op de openbare weg, met als gevolg het verdwijnen van het schoonmaak-water naar het riool, is niet toegestaan.

5. Financiën

Zoals uit voorgaand hoofdstuk blijkt, brengt een verplaatsing van het bedrijf hoge kosten met zich mee. Hiervoor moet diep in de buidel getast worden. Indien de gemeente bereid is verplaatsing te stimuleren zullen daarvoor middelen beschikbaar gesteld moeten worden. Deze zijn nu niet voorhanden.

Het college gaat aan de raad voorstellen hiervoor een beleidskader op te stellen. Middelen die hieraan gekoppeld kunnen worden, dienen dan in de begroting 2018 gereserveerd te worden.

6. Samenvatting

Alle partijen zijn het er over eens: het bedrijf Swinnen, met dit type bedrijfsvoering, past niet binnen een woonwijk. Het bedrijf is steeds groter geworden. Omwonenden ervaren veel overlast. Welke maatregelen ter plekke ook genomen worden, bepaalde geluiden, verkeersbewegingen etc. horen bij deze bedrijfsvoering. Deze blijven altijd aanwezig zolang het bedrijf op deze locatie blijft. De omwonenden ondervinden overlast van het bedrijf dat op verschillende manieren wordt veroorzaakt. In willekeurige volgorde zijn dit:

- vrachtwagens die moeten laden en lossen bij het bedrijf, al dan niet met draaiende motoren en draaiende koelmotoren;
- personeel dat voor overlast zorgt;
- ongedierte;
- vernielingen;
- geur/geluid.

Als er meldingen of klachten binnenkomen, worden controles uitgevoerd.

De enige echte oplossing is dat het bedrijf uit de woonwijk verdwijnt. Een bedrijf van deze omvang en met deze specifieke bedrijfsvoering hoort niet thuis in een woonwijk. Echter dit is een oplossing

die veel geld kost. Een spontane verplaatsing is alleen te verwachten, wanneer het bedrijf zo goed draait dat het zich wil doorontwikkelen waarvoor de huidige locatie te klein is.

Met een streng, regulier toezicht en aandacht voor de naleving van de regels is het mogelijk de overlast voor de omwonenden te verminderen.

Vervolgproces

Naar aanleiding van het eerste bewonersoverleg is het regulier toezicht opgevoerd teneinde de overlast voor de omwonenden te verminderen. Twee tot drie keer per week worden op verschillende tijden, verspreid over de dag controles uitgevoerd.

Dit document wordt in het eerste kwartaal ter kennisname aan de raad voorgelegd, waarbij de raad voorgesteld wordt een beleidskader voor het uitplaatsen van milieuhinderlijke bedrijven uit woonwijken op te stellen. Dit kader moet voor de behandeling van de Voorjaarsnota 2017 gereed zijn, zodat eventuele te reserveren middelen in de Voorjaarsnota 2017 opgenomen worden. Daarnaast kunnen subsidiemogelijkheden bekeken worden.

Dit laat onverlet dat het bedrijf naar verwachting nog minimaal 4 jaar op de huidige locatie aanwezig zal zijn. Wij hebben Swinnen derhalve geadviseerd om de omwonenden uit te nodigen voor een rondleiding in het bedrijf. Wellicht kan er zo meer begrip voor de situatie ontstaan.

Bijlage 1
Enkele foto's gemaakt door omwonenden





verkenning Swinnen leuken



9-01-2013

visie in steekwoorden



1. De nieuwe woningen gelegen in de Achterstraat kijken uit op het achterliggende landschap. De herhaling van aaneengesloten woningen in reeksen van 2 à 4 woningen wordt aangehouden, en soortgelijke woontypologiën zal de integratie van de nieuwe woningen in de wijk bevorderen. Herhaling als uitgangspunt.
2. De 8 woningen in de Beemdenstraat krijgen qua architectuur meer vrijheid en zullen de sfeer in deze straat een modernere insteek geven. Voldoende voortuin zorgt voor een groene straat.
3. De nieuwe woning op de hoek van de Achterstraat met de Beemdenstraat vervult een belangrijke visuele functie. Deze is vanaf vele plaatsen zichtbaar. De architectuur van de woning en de inrichting van voor- en achtertuin moet hierop afgestemd worden.
4. De parking in de binnenruimte is met de wagen te bereiken via de Middelstestraat, via de reeds bestaande inrit. Te voet of met de fiets is er de mogelijkheid via de Beemdenstraat of via alle tuinen deze plaats te bereiken.
5. De woning op de hoek van de Beemdenstraat met de Middelstestraat krijgt een winkelfunctie, het pleintje ervoor kan als terras dienen. Parkeren op deze plek is niet toegestaan,

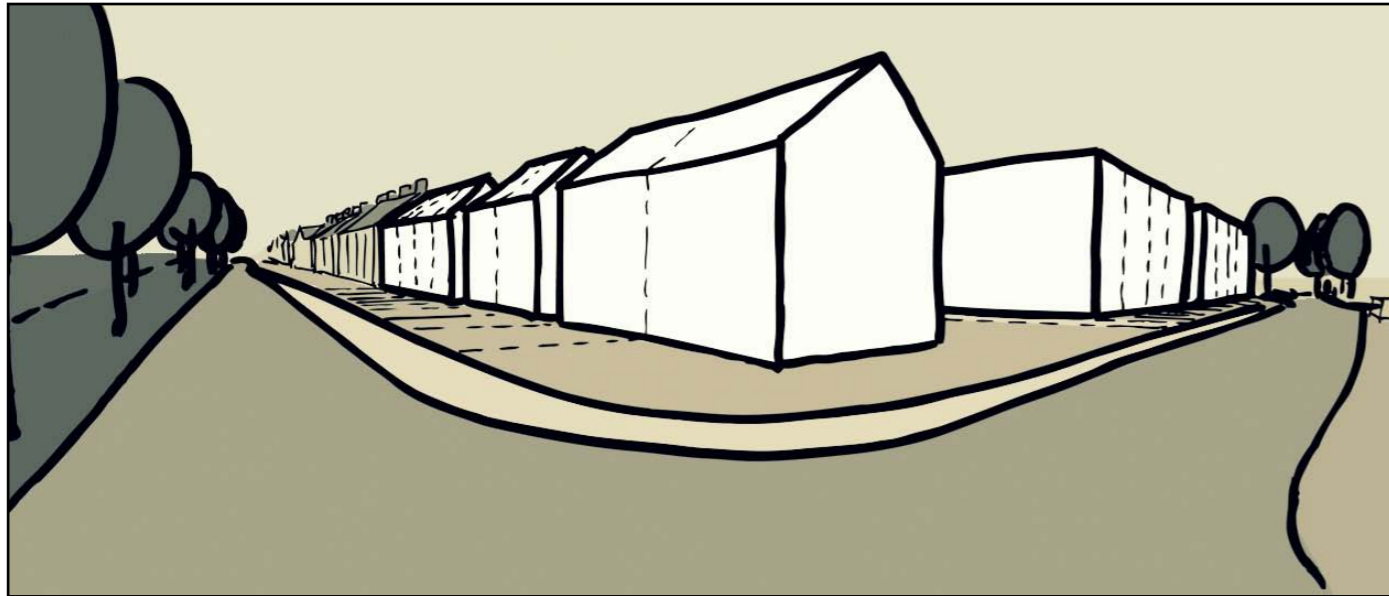
perspectief



huidige situatie: hoek van de Beemdenstraat met de Achterstraat



huidige situatie: hoek van de Beemdenstraat met de Middelstestraat



snelschets: ruimtestudie



perspectief

voorbeeldverkaveling



Integrale woonvisie Leuken

Leuken klaar voor de toekomst

Rapport



Integrale woonvisie Leuken

Leuken klaar voor de toekomst

opdrachtgever [Gemeente Weert, provincie Limburg, Wonen Limburg](#)
dossier [BB2793](#)
registratienummer [BB2793-101-100](#)
versie [01](#)
classificatie [definitief](#)

© HaskoningDHV Nederland B.V. Niets uit dit bestek/drukwerk mag worden veeelvoudigd en/of openbaar gemaakt d.m.v. drukwerk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van HaskoningDHV Nederland B.V., noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Het kwaliteitssysteem van HaskoningDHV Nederland B.V. is gecertificeerd volgens ISO 9001.

Integrale woonvisie Leuken | Leuken klaar voor de toekomst
30 oktober 2013 | versie 01 | def initief



Inhoud

	Samenvatting	7
1	Inleiding	11
2	Analyse	13
2.1	Ruimtelijke analyse	13
2.2	De bewoners	25
2.3	Wonen en werken in Leuken	29
2.4	Ontwikkelingen	33
3	SWOT	35
3.1	Resultaat analyse	35
3.2	Resultaat eerste bewonersavond	36
4	Masterplan en uitvoeringsprogramma	38
4.1	Aanpak	38
4.2	Visie	39
4.3	Uitvoeringsprogramma	40
4.4	Masterplan	44
5	Meerjaren uitvoeringsprogramma	46

BIJLAGEN



Samenvatting

Aanleiding

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 oorzaakanalyse 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 Achtertestraat / Beemdenstraat) en er vindt uitbreiding van de wijk plaats in Vrouwenhof met woningen en sportvoorzieningen.

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.

Uit de Ontwerp-Structuurvisie Weert2025 blijkt 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. De bereikbaarheid en zichtbaarheid zijn niet optimaal met het oog op het potentieel verzorgingsgebied Leuken - Groenewoud. 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. Door het weghalen/wegbestemmen van de detailhandel in het hart van Leuken kan het plein hierdoor een minder stenige stedelijke uitstraling krijgen, het wordt groener. Dit is meer passend bij het suburbane woonmilieu van Leuken en passend bij de school die ook in het hart is gesitueerd.

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. 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 voorzieningenplannen 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 met een groene uitstraling in het centrumgebied van Leuken. Verder wordt op de locatie van de bestaande winkelvoorzieningen en het aangrenzende gebied uitgegaan van de realisatie van grondgebonden levensloopbestendige woningen.

Ontwikkelingsrichting sporthalgebied

Voor het sporthalgebied wordt, naast de voorzieningen, verder deels een structurele 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 bewoners en andere maatschappelijke partners, zoals PUNT welzijn en Cita Verde. Bewonersparticipatie en initiatief is immers cruciaal. 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. Het sporthalgebied is in de structuurvisie aangemerkt als reserveringsruimte voor stedelijke ontwikkelingen. Wij verwachten dat dit op termijn mogelijk voor een deel van het sporthalgebied aan de orde kan zijn.

Rol ten aanzien van locatie hoek Achtertestraat/Beemdenstraat

Het standpunt van de wijkraad Leuken voor wat betreft de locatie hoek Achtertestraat/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 ervan. 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 niet in op actieve verplaatsing, maar nemen een faciliterende rol in.

Sociale en overige aspecten

In Leuken is geen sprake van sociale problematiek. Wel is er sprake van een aantal samenhangende problemen die de leefbaarheid op termijn wel degelijk onder druk kan zetten. Naast eerdergenoemde ontwikkelingen zoals wijkpark, ontmoetingsplein, school en wijkwinkelcentrum 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. Wonen Limburg stimuleert ook participatie en sociale projecten met budgetten.

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. Mogelijkheden liggen bijvoorbeeld bij het beoogde wijkwinkelcentrum op het sporthalgebied.

Financiële consequenties

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.

Communicatie

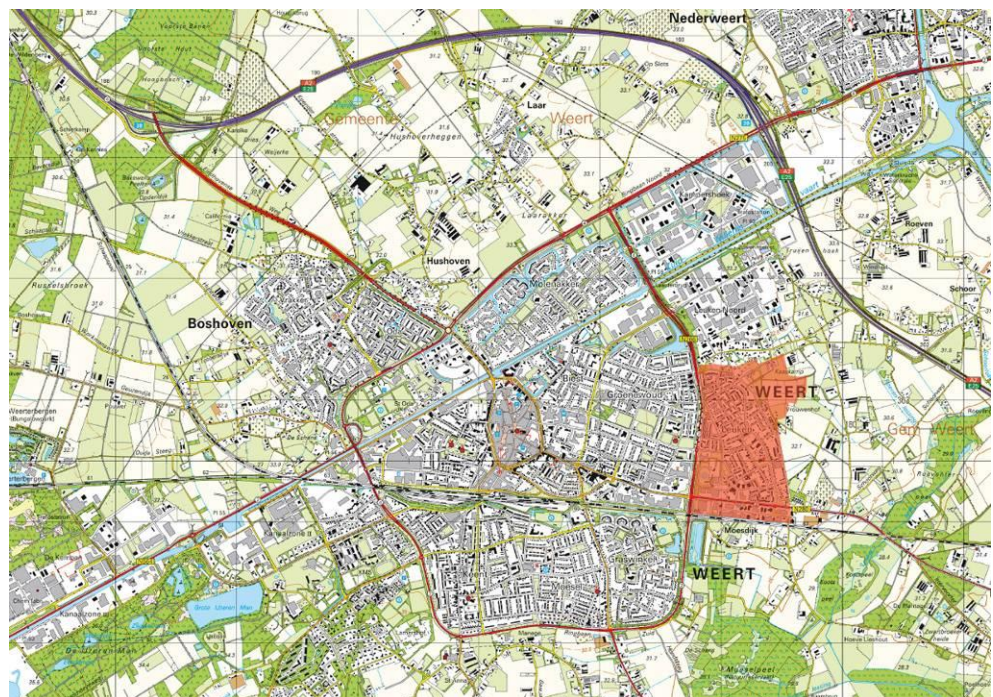
Het traject om te komen tot een woonvisie voor Leuken is interactief geweest. Er hebben gesprekken plaatsgevonden met sleutelfiguren. Verder hebben er twee bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden. De wijkraad Leuken heeft, samen met de provincie Limburg, Wonen Limburg en gemeente Weert actief bijgedragen aan de totstandkoming van deze visie. De integrale woonvisie en het uitvoeringsplan worden nogmaals breed besproken met de wijk. In de fase van de uitwerking van de deelprojecten is veel ruimte voor participatie van de wijk. De mate van communicatie en participatie met wijkbewoners is afhankelijk van het project en zal per project verschillen. We zetten in op projecten die de sociale samenhang versterken, zoals kleine projecten in de directe leefomgeving (op het gebied van groen, verkeer en parkeren) en het organiseren van activiteiten. Verder kennen grote ontwikkelingen eigen communicatie en participatie-trajecten.



1 Inleiding

Leuken is een wijk aan de oostzijde van Weert, grotendeels gebouwd in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. Een groene wijk met veel eengezinswoningen, een supermarkt, bakkers en een basisschool. Leuken grenst aan de westzijde aan de wijk Groenewoud en aan de oostzijde aan het landschappelijke buitengebied van Weert. Ook het centrum van Weert is binnen handbereik. Leuken is gemakkelijk te bereiken, al is de keerzijde dat de Ringbaan-Oost een barrière vormt met de rest van Weert (visueel en beleving).

De gemeentelijke ambitie voor Leuken is de wijk op te waarderen tot stadsdeel met een eigen set aan voorzieningen waarmee tevens het aanliggende buitengebied en de dorpen worden bediend.



Ligging Leuken binnen Weert

Leuken gaat de komende decennia veranderen met de aanpak van een aantal herontwikkelingslocaties, waaronder het centrum van de wijk. Daarnaast dient de wijk 'toekomstklaar' te worden gemaakt door te anticiperen op een aantal sociale- en demografische veranderingen die de komende tijd worden verwacht. Wonen Limburg en de gemeente Weert hebben samen met de provincie Limburg het initiatief genomen om deze vragen in samenhang en op wijkniveau te bekijken. Op dit moment is er namelijk nog geen visie en samenhangend uitvoeringsprogramma om de ontwikkelingen in Leuken te sturen.

Hiervoor wordt een integrale woonvisie voor Leuken opgesteld. Deze woonvisie:

- bevat maatregelen die ervoor zorgen dat het leefklimaat in Leuken op peil blijft en dat er ook op de langere termijn geen leefbaarheidsproblemen ontstaan;
- vormt een toetsingskader voor toekomstige ontwikkelgebieden;
- bevat fysieke maatregelen voor een aantal deelgebieden binnen de wijk.

Voor het project is een regiegroep ingesteld met vertegenwoordigers van de opdrachtgevers en de wijkraad Leuken, te weten:

Gemeente Weert: Marian Arts, Harriët Eggengoor, Selma van Mensvoort
Wonen Limburg: Marie-Anne Janssen, Lianne van Stratum, Mikel Segers, Aniek Burger
Provincie Limburg: Sabine de Jong, Claudia Deben, Thei Kitzen
Wijkraad Leuken: Victor Goumans, Theo Grandiek

De projectgroep rapporteert aan een ingestelde stuurgroep. In de stuurgroep nemen, naast de ambtelijke ondersteuning, de volgende leden zitting:

Gemeente Weert: Frans van Eersel (wethouder)
René Bladder (hoofd afdeling ruimtelijk beleid)
Wonen Limburg: Ger Verstegen (manager markt en ontwikkeling)
Provincie Limburg: Noël Lebens (gedeputeerde)

Aan het begin van het traject hebben gesprekken plaatsgevonden met sleutelfiguren. In oktober en november 2012 hebben bewonersbijeenkomsten plaatsgevonden. Zoals hierboven aangegeven is de wijkraad verder betrokken via deelname in de regiegroep. De wijkbewoners- en belangenorganisaties zijn zodoende actief bij het proces betrokken. Het traject vindt zodoende plaats met veel ruimte voor participatie van de wijk. Na vaststelling van de visie krijgt dit een vervolg. Het uitvoeringsprogramma biedt veel ruimte voor participatie. We zetten in op projecten die de sociale samenhang versterken, zoals kleine projecten in de directe leefomgeving en het organiseren van activiteiten. Verder kennen grote ontwikkelingen eigen communicatie en participatie-trajecten.

2 Analyse

Om een beeld te schetsen van de wijk Leuken is door Royal HaskoningDHV een analyse gemaakt van de huidige situatie in de wijk. Deze analyse is gebaseerd op beschikbare informatie, gesprekken met lokale stakeholders en overleg met de regiegroep Leuken. Er is onderscheid gemaakt in fysieke, sociale en economische onderwerpen.

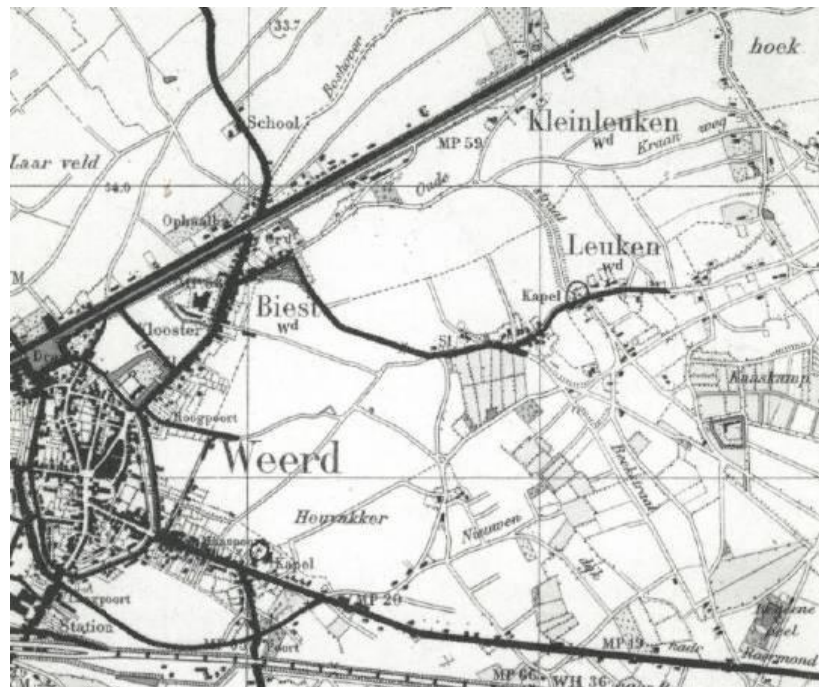
Bij het maken van de inventarisatie is gebruik gemaakt van openbare data en gegevens die door de leden van de regiegroep zijn aangeleverd, waaronder de recente bevolkingsprognose 2012 van E,til. Leuken is hierbij steeds vergeleken met het gemiddelde voor de gemeente Weert. De tabellen en figuren ter ondersteuning van de teksten zijn als bijlage bij dit rapport opgenomen.

2.1 Ruimtelijke analyse

In de teksten wordt verwezen naar locaties en straten die op de kaart op pagina 19 van deze rapportage staan aangeduid.

Historische ontwikkeling

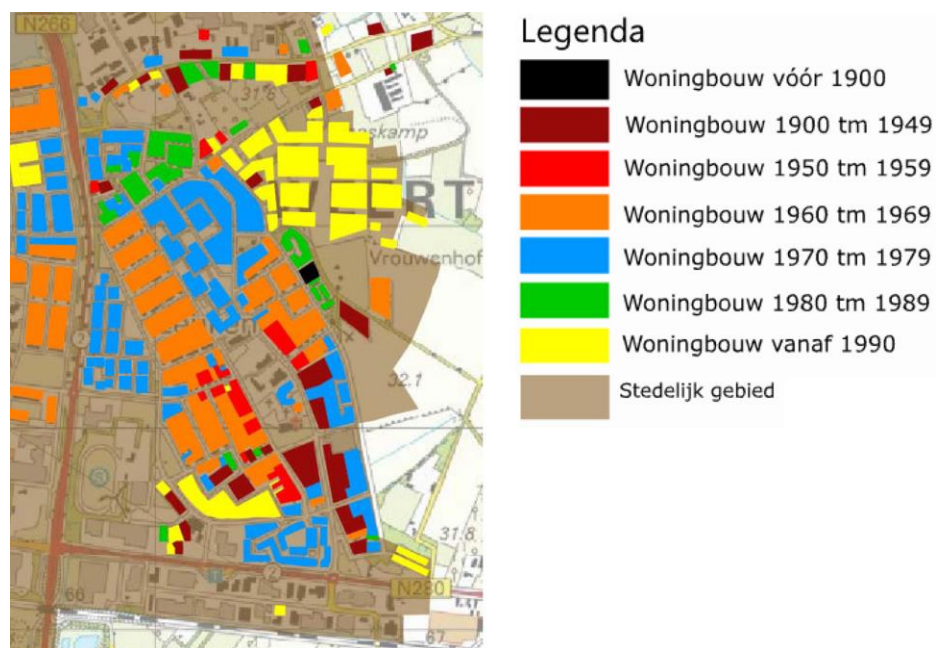
Leuken is een (kleine) historische kern aan de oostzijde van Weert, die in de jaren '70 aan de stad is vastgegroeid. Leuken bestond oorspronkelijk uit Sint Job aan de noordzijde en 'Moosdijk' (Moesdijk) aan de zuidzijde. Beide gemeenschappen waren hecht en gesloten, wat zich onder meer uitte in een 'voorgeprogrammeerde' keuze voor ontspanning. Te weten de schutterij als je in Sint Job woonde en voetbal als je aan de Moesdijk geboren was.



Leuken en Weert (Weert, 1923)

Aan de zuidzijde van de Middelstestraat en aan de noordzijde van de Leukerstraat vinden we dan ook de oudere woningen in de wijk (zie onderstaande kaart met bouwperiodes). Langs de zuidzijde van de Middelstestraat ligt een bebouwingslint van voor 1950. De huidige wijk kent haar oorsprong vooral rond de Middelste- en Voorstestraat. In de jaren '60 zijn hier rond de kerk (het huidige centrumgebied) de eerste uitbreidingen ontstaan. Vanuit deze kern zijn in de decennia daarna de uitbreidingen als ringen toegevoegd. Het overgrote deel van de woningen in de wijk is gebouwd tussen 1960 en 1980. In de jaren '80 en '90 zijn in de wijk weinig nieuwe woningen gebouwd. Wel zijn aan de noord- en zuidoostzijde buurtjes met woonwagens en chalets voor de doelgroep woonwagenbewoners aan de wijk 'geplakt'. De bewoners zijn volledig in de wijk geïntegreerd.

Kort na het jaar 2000 is in Leuken gebouwd door de herstructurering van de Leenhof en omgeving, waarbij ook appartementen aan de woningvoorraad zijn toegevoegd. Daarna is een aanvang gemaakt met de uitbreidingslocatie 'Vrouwenhof' aan de noordoostzijde van de wijk¹.



Bouw periodes van de woningen in Leuken (bron: gemeente Weert)

Een groene wijk

Leuken oogt voor de bezoeker voornamelijk als een ontspannen groene wijk. Kenmerkend en beeldbepalend voor de wijk is een viertal prominente groenstructuren:

1. De relatie met het oostelijk gelegen groene buitengebied dat als naadloos aansluit in de wijk. Het recent aangelegde sportcomplex aan de Kaaskampweg en de nieuwbouwwijk Vrouwenhof worden omringd door het buitengebied, zodat deze relatie in de afgelopen jaren verder is versterkt.
2. De groene rand van de wijk naar de Ringbaan-Oost en het Sporthalgebied aan westzijde van de wijk. Hoewel dit groengebied weinig belevingswaarde heeft, is het als een soort bufferzone aangelegd en oogt het veelal als een soort niemandsland, geeft het aan deze zijde de wijk een groen aanzicht.

¹ De uitbreidingslocatie 'Vrouwenhof' wordt door de ontwikkelaar 'Vrouwenhof' genoemd. In deze rapportage wordt de naam Vrouwenhof aangehouden

3. Het centrumgebied, tussen de Voorstestraat en de Middelstestraat, is beeldbepalend voor Leuken. In dit gebied, met een riant hoeveelheid groen, zijn de meeste voorzieningen te vinden. Het gebied ligt middenin de wijk en strekt zich uit tussen kerk en kerkhof aan de zuidzijde en de winkelstrip aan de noordzijde. Het tussenliggende gebied wordt ingenomen door de basisschool Leuken die over een drietal gebouwen is verspreid, een honden uitlaatveld, een klein complex grondgebonden ouderenwoningen en snippergroen. Aan de zuidzijde, rondom de kerk, is het groen vrij formeel ingericht, wat er voor zorgt dat dit deel kwaliteit uitstraalt. Naar het noorden toe ontstaat steeds meer versnippering en domineert de functionaliteit, maar ook de beperkte kwaliteit van de opstallen.
4. Door de wijk heen hebben de woningen vaak grote voortuinen waarin vaak ook grote bomen zijn geplant. Hierdoor ogen de straten vaak groen, alhoewel het openbare profiel vaak smal en stenig is. Dit groene netwerk op de privé kavels is echter niet overal even duidelijk aanwezig, zodat er op verschillende plaatsen in de wijk zeer stenige plekken aanwezig zijn. Dit betreft onder andere de omgeving van de Van Kinsbergenstraat en delen van de Leukerhof. De historische linten in de wijk zijn voorzien van laanbeplanting. Op een aantal plaatsen zijn er kleine grasveldjes met speelvoorzieningen, waarvan de kwaliteit wisselend is.



Leuken Zuidzijde centrumgebied

Recent heeft de gemeenteraad het bomenbeleidsplan van Weert vastgesteld. Naast een toevoeging van een enkele solitaire boom, wordt voorzien in vervanging en versterking van de bestaande laanbeplanting van de noord-zuidgerichte straten. Op dit moment komen in de wijk veel verschillende boomsoorten voor en de meeste bomen hebben een solitair karakter.



Plankaart uit het bomenbeleidsplan

Morfologie

Leuken kent veel verschillende verkavelingen, waardoor de wijk op het eerste oog een wat rommelige structuur heeft. Dit wordt versterkt door de entrees vanaf de Ringbaan-Oost, de Heuvelweg en de Sint Jobstraat. Deze worden niet gemarkeerd door bebouwing, waardoor de 'leesbaarheid' van de structuur beperkt is. Hetzelfde geldt voor de entree vanaf de Roermondseweg bij de Middelstestraat.

Langs de Ringbaan-Oosten de Roermondseweg is de bebouwing van de weg af gekeerd, waardoor de wijk hier geen 'eigen gezicht' laat zien. Door deze naar binnen gekeerde oriëntatie is de ruimtelijke interactie met de omgeving (o.a. Groenewoud) beperkt.

Aan de westkant van de wijk (Zeeheldenbuurt) bevindt zich een aantal strokenverkavelingen met rijwoningen en twee-onder-één kappers. De opzet van deze buurt is hier minder ruim dan in de rest van Leuken. Er is minder groen en de buitenruimte is stengig ingericht, waardoor de kwaliteit van de openbare ruimte hier benedengemiddeld is.



Luchtfoto Leuven: straatnamen en verkaveling



Wijkrand langs de Ringbaan-Oost

Aan weerszijden hiervan bevindt zich een aantal hofjes: rondom de Van Kinsbergenstraat aan de westzijde en de Eburonenhof, Galliërshof en Saliershof aan de oostzijde. Deze hofverkaveling is typisch voor eind jaren '70 en begin jaren '80, maar hier op beperkte schaal toegepast. Ook aan de Achterstestraat is een drietal kleine hofjes gerealiseerd. De hofjes worden gewaardeerd om hun kleinschaligheid en 'knusse' uitstraling. Anderzijds bieden ze op sommige plekken ook een wat rommelige en onoverzichtelijke aanblik door de vreemde voor-achterkantsituaties en achterpaden. Het uiterste noorden van de wijk (Klaroenstraat, Het Vendel e.o.) heeft een soortgelijke structuur met hofjes.



Achterzijde Klaroenstraat, grenzend aan de Ringbaan-Oost

De meest recente uitbreiding van de wijk, de nieuwbouwlocatie Vrouwenhof, is ruim opgezet en heeft een groen beeld. De buurt bestaat uit grondgebonden koop- en huurwoningen in een strokenverkaveling. De ligging direct aan het buitengebied draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de buurt.



Nieuw bouw buurt Vrouwenhof

Aan de oostkant van de wijk, aan de Middelstestraat en de Achterstestraat, bevinden zich vrijstaande woningen en twee-onder-een kappers. Deels zijn deze gebouwd voor de Tweede Wereldoorlog, deels in de jaren '80. Dit deel van de wijk biedt een ruime, groene aanblik.



Zicht op Middelstestraat vanaf centrumgebied (met geheel links Sw innen)

Ook bevindt zich in deze buurt de vleesgroothandel Jos Swinnen. Swinnen is zowel groothandel als verwerkingsbedrijf. De overlast van dit bedrijf is omvangrijk omdat een bedrijf van een dergelijke omvang niet in deze omgeving inpasbaar is. Het betreft vooral overlast ten gevolge van aan- en afvoer (parkeren, blokkeren, draaiende koeling, transportbewegingen, etcetera) en milieuovertredingen. Verder is sprake van vervuiling en verloedering. Eigenlijk is sprake van een fabriek in een woonwijk. Het bedrijf staat onder verhoogd handhavingtoezicht. De gemeente onderzoekt of herontwikkeling van deze locatie mogelijk is. Vooralsnog is sprake van een fors exploitatietekort.



Achterzijde Swinnen

Aan de zuidzijde van Leuken ligt de Leukerhof, een wat grotere aaneenschakeling van hofjes. Het gebied rond de Leukerhof heeft stedenbouwkundig gezien een onduidelijke structuur en is erg compact. Leukerhof zelf is ook stenig, mede door de kleine percelen in combinatie met drive-in woningtypes en dientengevolge bestrate voortuinen. Hier omheen bevinden zich zowel twee-onder-een kappers als rijwoningen uit de jaren '70 van de vorige eeuw. Daarnaast zijn er nog enkele straten met vrijstaande woningen (Tromplaan, zuidelijk deel Voorstestraat) en het herontwikkelde gebied rondom de Leenhof (appartementen en grondgebonden vrijstaand geschakelde en twee-onder-een-kap woningen).



Zuidzijde Leuken: Leukerhof en Leenhof

Leuken is via diverse wegen verbonden met het buitengebied. Vanaf de westelijke wijkrand zijn er toegangen via de Weijersteeg, Kaaskampweg, Hoefbendenweg, Wildingsteeg en Kraanweg. De 'vindbaarheid' van deze wegen is niet altijd optimaal, omdat vanaf de wijkrand eerst een aantal bochten gedraaid moet worden. Ook als men vanaf het centrumgebied naar het buitengebied wil ontbreekt een heldere, rechtstreekse verbinding. Dit is voor de bewoners van Leuken echter geen belemmering, zij kennen de lokale situatie.

Verkeer en parkeren

Door de uiteenlopende bouwperiodes van de wijk is een verkeersstructuur ontstaan die voor veel bezoekers niet direct duidelijk is. De openbare ruimte wordt grotendeels gekenmerkt door redelijk smalle straten met weinig onderlinge hiërarchie. Op alle wegen is een limiet van 30 km/uur van toepassing. Een wijkontsluitingsweg waar 50 km/uur is toegestaan, ontbreekt. Dit leidt soms tot moeilijke oriëntatie voor de automobilist en vrij veel zoekverkeer. Dat neemt niet weg dat Leuken per auto gemakkelijk te bereiken is vanaf de Ringbaan-Oost en de Roermondseweg. Met het openbaar vervoer is er elk half uur een busverbinding naar het centrum van Weert (Lijn 42, Centrum-Groenewoud-Leuken).

De bewoners ervaren een grote verkeersdruk. Behalve de wijkgebonden verkeersbewegingen ondervindt de wijk last van sluipverkeer tussen de N280 en de Ringbaan-Oost, vrachtverkeer dat ten gevolge van het duurparkeerverbod bij Swinnen noodgedwongen rond rijdt en de drukte bij de basisschool.

Los van deze lokale verkeersproblematiek komt de huidige verkeersstructuur niet helder over. In de wijk lijken nagenoeg alle straten van gelijk gewicht. Een aantal kruisingen is onoverzichtelijk en meer dan haaks. Ook de begeleidende groenstructuur leidt niet tot een logische routing door de wijk.



Standaard 'Leuken's profiel'

Ook de beschikbare parkeerruimte is een aandachtspunt. Het aantal parkeerplaatsen in de wijk is niet toegerust op de huidige parkeerdruk. Momenteel bedraagt het autobezit al gemiddeld 1,2 voertuigen per huishouden en naar verwachting blijft dit stijgen. Bij aanleg was dit minder dan 1 (circa 0,7). Daarnaast is er een tekort aan parkeerplaatsen bij de lokale middenstand en de horeca aan de Beendenstraat. De parkeervoorziening 'om de hoek' (Leenhof) wordt als te ver ervaren. Parkeren is daarom één van de onderwerpen die tijdens een bewonersavond nadrukkelijk als knelpunt is aangesneden.

Bekend met de grieven van bewoners zijn door de politie in het verleden metingen gedaan naar de snelheid in de belangrijkste straten. Hierbij is alleen bij de Sint Jobs traat inderdaad geconstateerd dat te hard wordt gereden. In het verleden is rond en met de school een aantal projecten uitgevoerd om de verkeersveiligheid daar te verbeteren. Overigens wordt door de politie het signaal uit de bewonersavond bevestigd dat conform beleid niet op de snelheid van 30 kilometer per uur wordt gehandhaafd als de wegen niet op deze limiet zijn (her)ingericht.

Voorzieningen

Binnen de wijk zijn diverse voorzieningen aanwezig waaronder:

In het centrumgebied:

- primair onderwijs met kinderopvang/peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang,
- pinautomaat,
- een (klein) winkelcentrum,
- een parochiekerk met begraafplaats.

Aan de Beemdenstraat:

- een café met zaalruimte,
- kapper,
- snackbar,
- autorijschool.

Aan de Voorstestraat:

- een bakker.

Aan Klein Leuken:

- een scoutinggebouw

Aan de Kaaskampweg nieuwe sportaccommodaties in de vorm van:

- een tennisaccommodatie,
- schutterij
- voetbalaccommodatie (aanleg wordt momenteel voorbereid).

De voorzieningen in het centrumplangebied zijn gedateerd. Het bruto winkeloppervlak voor de supermarkt in het winkelcentrum (700m²) is te beperkt voor een duurzame exploitatie. Op dit moment wordt 1.200 m² gezien als een ondergrens voor een nieuwe full-service supermarkt, waarbij de meeste nieuwe supermarkten tussen de 1.500 en 2.000 m² (bruto) vloeroppervlak hebben. De supermarkt zelf heeft de wens aangegeven ca. 1.800 m² te willen realiseren. Voor een duurzame exploitatie is ook een groter verzorgingsgebied benodigd dan alleen Leuken kan bieden; er zullen dus ook klanten uit de rest van Weert (in ieder geval het oostelijk deel van de wijk Groenewoud) en aangrenzend buitengebied, Nederweert en Leudal aangetrokken moeten worden.

Het café met zaal functioneert momenteel met de beperking dat het produceren van geluid boven het toegelaten niveau niet is toegestaan.

Ook de basisschool met randvoorzieningen is verouderd; hiervoor wordt nieuwbouw in een brede schoolconcept voorbereid.



Winkelcentrum (strip) noordzijde centrumgebied

De wijk kent een breed verenigingsleven met onder meer een eigen scouting, tennisclub, een schutterij met fluit- en tamboerkorps, een handbalvereniging, een kruisboogvereniging, een tafeltennis- en voetbalvereniging, een wijk- en diverse buurtverenigingen, carnavalsvereniging, ouderenvereniging Sint Matthias, Vrouwentref en Zij-actief. Een aantal verenigingen beschikt over eigen accommodaties. Door de bewoners wordt het tekort aan accommodaties voor de overige verenigingen genoemd. Een deel wijkt uit naar faciliteiten in Groenewoud. Deze mening wordt niet gedeeld door de eigenaar van de zaal in Leuken. Naar zijn zeggen kan zijn accommodatie in de behoefte voorzien en wordt hiervan slechts zeer beperkt gebruik gemaakt. Samen met de lokale verenigingen met eigen ruimtes en de zaaleigenaar dient bekeken te worden hoe deze meer beschikbaar kunnen komen voor verenigingen zonder eigen ruimtes. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de behoefte aan opslagruimte van de diverse verenigingen.

Door de bewoners worden niet dagelijkse zorgvoorzieningen als een huisarts en apotheek gemist. Naast de wijkgebonden faciliteiten maakt de wijk gebruik van faciliteiten buiten de wijk, waarbij opgemerkt moet worden dat de afstand tot bibliotheek en restaurants in de Weertse context relatief groot is.

Leuken ligt feitelijk afgekeerd van Groenewoud. De relatie met Groenewoud biedt echter wel kansen voor het voorzieningenaanbod. Bewoners van Groenewoud doen bijvoorbeeld vaak boodschappen in Leuken omdat de eigen wijk weinig winkelveorzieningen heeft. Andersom is Leuken aangewezen op zorgvoorzieningen (apotheek, huisarts en zorginstelling) in Groenewoud. Ook maken verenigingen dus gebruik van zaalvoorzieningen in Groenewoud.

Concluderend

De huidige wijk Leuken balanceert tussen wijk en stadsdeel. Door de grondgebonden woningen en het groene, wat oudere centrum met een beperkt aantal dagelijkse voorzieningen, doet Leuken sterk dorps aan. Dit wordt door de bewoners ook zo beleefd. De ligging aan het buitengebied en de begrenzing door de Roermondseweg (N280) aan de zuidzijde versterken het solitaire en dorps karakter. Daarbij komt dat Leuken – op de schaal van Weert – op enige afstand van het centrum is gelegen. De Ringbaan-Oost vormt een fysieke en visuele barrière met de rest van Weert.

In principe heeft Leuken de potentie om op te schalen van wijk naar stadsdeel, gezien de spreiding van de voorzieningen over Weert. De woonwijken (Fatima, Biest, Groenewoud (deels)) zijn grotendeels op de binnenstad aangewezen. De drie stadsdelen Weert-Noord

(Molenakker, Boshoven), Weert-Zuid (Keent, Moesel, Graswinkel, Kazernelaan) en Weert-Oost (Leuken, Groenewoud (deels), Swartbroek, aangrenzend buitengebied) hebben in potentie de mogelijkheid voor levensvatbare eigen voorzieningen. De potentie voor Leuken is versterkt met de groei van de wijk met de uitbreiding Vrouwenhof.

Daarnaast kent Leuken ook echt dorpsproblematieken zoals de houdbaarheid van de nog aanwezige voorzieningen, bedrijvigheid in de wijk, het ontbreken van zorgvoorzieningen en de beperkte aanwezigheid van geschikte woonruimte voor ouderen.

Fysiek is Leuken redelijk op orde. Naast de geëigende plekken die altijd verbetering kunnen hebben als de kans zich voordoet, is behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit vereist. Als eerste moet het centrumgebied hierbij op de agenda staan. Het functionele programma van het centrumgebied en dan in het bijzonder de aan- cq. afwezigheid van middenstand is namelijk bepalend voor de programmatische invulling van de andere deelgebieden.



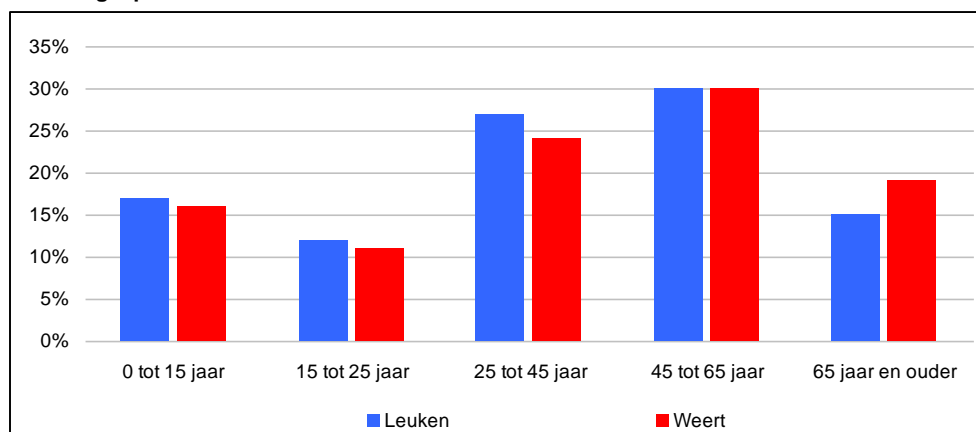
Stratnamenkaart met samenvatting ruimtelijke analyse

2.2 De bewoners

Leeftijdsopbouw

Leuken heeft een jongere bevolking dan het gemiddelde van Weert (peildatum 2011). Gezinnen met kinderen zijn relatief sterk vertegenwoordigd, terwijl er juist relatief minder ouderen zijn. Deze leeftijdsopbouw is verklaarbaar vanuit de woningvoorraad: veel eengezinswoningen en een beperkt aanbod aan ouderenhuisvesting of voor ouderen geschikte woningen.

Bevolkingsopbouw 2011



Bron: CBS Wijk en Buurtregister

Ten gevolge van het grote aantal kinderen is de toch al omvangrijke 'basisschool Leuken' (circa 400 leerlingen) één van de weinige scholen in Weert die de komende decennia een stabiele capaciteitsvraag kent.

Het aantal inwoners van Leuken kan, in tegenstelling tot de prognose voor Weert als geheel, nog stijgen. Voor 2030 wordt voorspeld dat het aantal inwoners ten opzichte van 2012 met meer dan 10% (480 personen) stijgt op basis van autonome ontwikkelingen.

Verhuisbewegingen

In de periode 2009-2011 hebben zich meer mensen in Leuken gevestigd dan er uit Leuken zijn vertrokken. Zowel met Weert zelf als met andere gemeenten blijkt zo'n positief migratiesaldo. Per saldo gaat het om ruim 300 personen. Dit positieve migratiesaldo kan volledig verklaard worden door het grote aanbod aan nieuwbouwwoningen in de betreffende periode. In deze drie jaren werden er namelijk 174 woningen opgeleverd in de wijk.

Uit de burgerpeiling (2010) komt een ander beeld naar voren. Hierin gaf 14% van de geïnterviewden aan de wijk te willen verlaten (waarvan 7% ook Weert). Dit ligt ruim (5%) boven het gemiddelde in Weert. Zowel de statistiek als desgevraagd bewoners en stakeholders hebben hiervoor nog geen verklaring kunnen geven. Mogelijk bestaat een oorzakelijk verband met het eenzijdige woningaanbod.

Meer dan 10% van de huishoudens in Leuken verhuisde in 2010. Zeker gelet op de om zich heen grijpende woningcrisis is dit een hoog percentage. Ter vergelijking: in 2007 was dit percentage in WOon (Woononderzoek Nederland) nog 7%. Van de verhuizingen in 2010 blijkt circa 1/3 binnen de wijk zelf plaats te vinden. Het overgrote deel (57%) verhuist naar vergelijkbare woonmilieus (suburbaan en stadsrand) in andere wijken van Weert. Slecht een zeer kleine groep (6%) verhuist binnen Weert naar een iets ander woonmilieu (dorps).

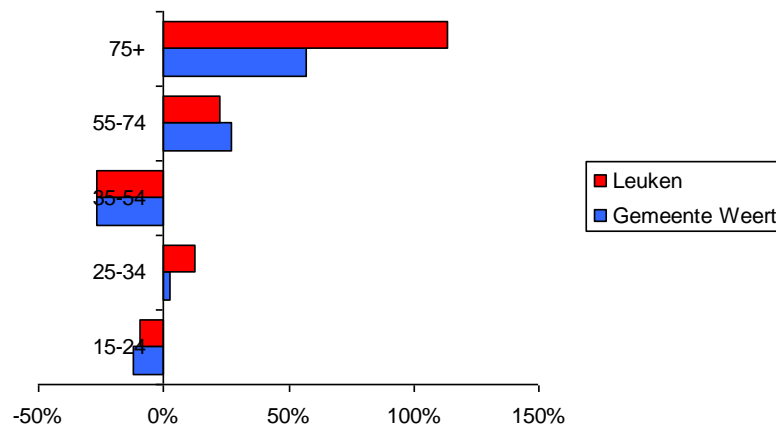
Hieruit blijkt dat met name woningmarktmotieven aan de verhuisbewegingen ten grondslag ten liggen. Mogelijk fungeert de voorraad zelf als verhuisargument. Uit de bewonersbijeenkomst zijn hierover geen signalen ontvangen.

Op 30 nieuwbouw nultreden woningen van Wonen Limburg in Vrouwenhof is door 53 inwoners van Leuken gereageerd (op in totaal 384 reacties). Opvallend is wel dat deze reacties slechts in vier gevallen 55+ huishoudens betreft.

Leeftijdsgroepen

Leuken kent momenteel (2011) bijna 1.600 huishoudens. De verwachting is dat dit aantal in 2025 gestegen zal zijn tot ruim 1.800. Deze groeiprognose met 15% is hoger dan het gemiddelde voor Weert (6%).

De grootste groei in huishoudens vindt plaats in de categorie 75+. In deze categorie is sprake van meer dan een verdubbeling. Deze groei is ook in verhouding tot het gemiddelde voor Weert zeer sterk. Overigens is het percentage 75-plus huishoudens in Leuken in 2025 niet anders dan in geheel Weert. Verklaring voor de sterke groei is (deels) het huidige relatief beperkt aantal oudere huishoudens (66% van het gemiddelde voor Weert).



Prognose procentuele verandering aantal huishoudens in de periode 2011 tot 2025.

De overige groei komt voor rekening van de categorie huishoudens van 55 tot 74 jarigen en 25 tot 34 jarigen. De ten opzichte van de gemeente als geheel relatief sterke toename van de categorie huishoudens van 25 tot 34 jarigen zal direct gerelateerd zijn aan de ontwikkeling van Vrouwenhof.

Leefstijlen

Uit de leefstijlenscan [zie bijlage] die Stipo voor de gehele gemeente Weert heeft gedaan, volgt dat Leuken vooral bewoners uit de gele belevingswereld heeft. De bewoners zijn meer dan gemiddeld sociaal actief en betrokken bij de wijk. Vaak zoeken ze actief contacten in de wijk of knopen een praatje aan op straat. Op basis van woningbezit en aanbod is de verwachting dat daarnaast veel mensen uit de groene belevingswereld in Leuken wonen. Zij zijn meer gericht op de 'eigen groep' (vrienden, gezin, familie) en in mindere mate op de wijk als geheel. Voor beide groepen is inrichting en veiligheid van de openbare ruimte van belang, bijv. met speeltuintjes, bankjes, eigen voorzieningen waar men elkaar tegenkomt. Daarnaast hebben zij behoefte aan dagelijkse voorzieningen in de wijk zelf, of in de directe omgeving: supermarkt, school, zorg, apotheker. Beide leefstijlen voelen zich prima thuis in een wijk als Leuken, met een traditionele, suburbane woonomgeving. Deze indruk wordt gesterkt door gesprekken met wijkbewoners en in de wijk actieve groepen. Veelal wordt

Leuken gekenschetst als een saamhorige wijk met op elkaar betrokken, proactieve bewoners. Een beeld dat ook wordt bevestigd in de burgerpeiling (2010).

Leuken heeft weinig bewoners uit de blauwe belevingswereld. Deze groep hecht veel waarde aan status en privacy en kies veelal voor een ruim, groen woonmilieu of een stedelijke wijk die een bepaalde status heeft. In het geval van Weert is deze leefstijl te vinden bij bewoners van het centrum, in Boshoven en Molenakker. Daarnaast is de verwachting dat zij ook in woonboerderijen in het buitengebied te vinden zijn. Leuken biedt niet het type woonomgeving waartoe de 'blauwe' groep zich aangetrokken voelt. Op de schaal van Weert zijn er ook wijken / gebieden die hiervoor beter in aanmerking komen.

Ook mensen uit de rode belevingswereld zijn in Leuken nauwelijks vertegenwoordigd. Bewoners uit de rode belevingswereld hebben een stedelijke oriëntatie en stellen hoge eisen aan de woonomgeving. Het merendeel voelt zich thuis in een gemengde, stedelijke omgeving met functiemenging en veel voorzieningen. De groep is ondervertegenwoordigd in Weert, vermoedelijk omdat zij eerder zal kiezen voor grotere steden als Eindhoven, Nijmegen of Maastricht. Binnen Weert zijn er voor deze groep meer voor de hand liggende woonomgevingen dan Leuken, bijvoorbeeld het centrum. Het nagenoeg ontbreken van de deze groepen in Leuken wordt bevestigd uit de verhuiscijfers.

In Leuken wonen voornamelijk mensen uit de gele en groene belevingswereld, wat – niet verwonderlijk – goed aansluit bij de ruimtelijke karakteristieken van de woonwijk en aanwezige woningvoorraad. Beide groepen voelen zich thuis in de suburbane woonomgeving die Leuken biedt.

Het aantrekken van 'rode' en 'blauwe' bewoners ligt niet voor de hand, omdat er op de schaal van Weert plekken / wijken zijn waar zij zich beter thuis zullen voelen. Dat betekent dat Leuken zich ook in de toekomst zal richten op de gele en de groene groep. Als we dit vertalen naar de toekomst van Leuken dan betekent dit vooral een conserveringsopgave:

- een belangrijke opgave is kwaliteitsbehoud van de woningvoorraad en openbare ruimte.
- de aanwezige voorzieningen in de wijk zoveel mogelijk in stand houden.
- het ligt voor de hand om op de ontwikkellocaties te kiezen voor een suburbane invulling, wat overigens niet uitsluit dat het mogelijk is om (met mate) gestapeld te bouwen.

Inkomen

Het gemiddelde inkomen ligt met € 19.300 (peil 2010) net iets onder het gemiddelde in Weert. Het percentage hoge en lage inkomens, ligt evenals het percentage uitkeringen rond het gemiddelde van Weert. Een beperkt deel van de bewoners is zelfstandig ondernemer. Het overgrote deel is in loondienst.

Veiligheid

In Weert wordt de geregistreerde overlast en criminaliteit in beeld gebracht in het rapport 'Veiligheidsanalyse en evaluatie' dat jaarlijks wordt samengesteld door de gemeente. Het betreft objectieve informatie van bij de politie geregistreerde incidenten. Het algemene beeld is dat deze incidenten in Leuken niet vaker voorkomen dan gemiddeld in Weert. De jaren geven wel een sterk wisselend beeld wat haar oorzaak vindt in – absolute zin – weinig incidenten. Opvallend is het lage aantal incidenten gerelateerd aan burengerucht of overlast. Hierop scoort de wijk ongeveer de helft lager dan het Weerts gemiddelde.

Los van de formele statistiek is de ervaren overlast en criminaliteit van groter belang. In de gemeente Weert wordt deze gemeten met de Burgerpeiling. Ook hier blijkt Leuken goed te scoren (Burgerpeiling 2010). Slechts 5 % van de bewoners voelt zich wel eens onveilig op straat. Het gemiddelde voor Weert bedraagt 8%.

Deze beoordeling wordt gedeeld door in de wijk actieve organisaties en wijkbewoners. Gevallen van drugs en drankoverlast zijn nauwelijks bekend. Ook op de bewonersavond wordt onveiligheid slechts éénmaal gemeld in de context van een hondenuitlaatveldje in Vrouwenhof. Bij de politie zijn slechts lokale, geïsoleerde probleemgevallen bekend. De meeste problemen blijven achter de voordeur, waardoor ze door de omgeving ook niet zo beleefd worden. Leuken wordt getypeerd als een rustige wijk binnen een stad met in algemene zin niet meer dan dorpse problematiek.

Ervaren sociale samenhang

Uit de burgerpeiling (2010) komt de wijk Leuken niet anders uit de bus dan Weert als geheel. Opvallend is het beperkt aantal geïnterviewden uit de burgerpeiling dat lid is van een buurtvereniging. Dit bedraagt slechts de helft van het gemiddelde over Weert. Daarnaast is sprake van een hoge verhuiscensuur de wijk uit ten opzichte van het gemiddelde. Deze scores zijn mede opvallend omdat uit gesprekken met bewoners en de meeste partijen de bewoners van Leuken als proactief en sterk op elkaar betrokken worden getypeerd en in Leuken, naast een wijkraad, vijf buurtverenigingen actief zijn.

Opgroeien

In gesprekken met stakeholders is het ontbreken van een speelgelegenheid voor oudere (18+) jeugd genoemd. Op de bewonersavond wordt dit ter sprake gebracht in het kader van een mogelijke invulling van het sporthalgebied.

Uit de bevolkingsprognose van Etil (2012) blijkt dat tot 2030 de groep 0-10 jarigen nog sterk toeneemt (ruim 20% groei). In de leeftijdscategorieën van 10 tot 20 jaar is sprake van een lichte toename tot stabilisering.

Zorg

In de wijk ontbreken zorgvoorzieningen. Voor basisvoorzieningen als huisarts en apotheek zijn de bewoners aangewezen op voorzieningen in Groenewoud of elders in Weert. Hierdoor neemt ook de ervaren afstand tot deze voorzieningen toe. Het gemis aan deze voorzieningen wordt door de bewoners bij de bewonersavond meermalen concreet naar voren gebracht.

In de wijk is momenteel niet in intra- of extramurale woonvormen voorzien. Door Land van Horne is in 2004 gekozen voor decentralisatie van hun zorgaanbod. Momenteel wordt de toevoeging van nog 50 verpleeghuisplaatsen in Weert overwogen.

Leefbaarheid

Uit een eerste probleem- en oorzaakanalyse van de gemeente en de corporatie blijkt dat de wijk Leuken kampt met een aantal samenhangende problemen op fysiek, sociaal en economische gebied die de leefbaarheid op termijn onder druk kunnen zetten. Denk hierbij aan o.a.: leefomgeving en woningvoorraad, sociaal-maatschappelijke voorzieningen, veiligheid en participatie. Daarnaast is in de wijk sprake van een aantal locaties waar sprake is van noodzakelijke herontwikkeling, functieverandering en transformatie en vindt er uitbreiding van de wijk plaats met woningen en sportvoorzieningen.

Leuken is een grote wijk waar op dit moment is nog 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 zetten.

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 en de winkels beter gepositioneerd. Het is een kans om efficiënt

om te gaan met maatschappelijke voorzieningen en om ontmoetingsmogelijkheden te creëren. Met deze ontwikkelingen neemt het aantal autobewegingen in het hart van wijk af. Dit verbetert de leefbaarheid voor de direct omwonenden. Dit biedt voldoende mogelijkheden om Leuken ook op termijn een bruisende en leefbare wijk te laten zijn.

Concluderend

Leuken is een wijk met demografisch een redelijk vergelijkbare opbouw als Weert als geheel. Opvallend is het grotere aandeel jongeren in combinatie met een kleiner aandeel oudere huishoudens. Uit deze gegevens is een aanzienlijke vergrijzing van de wijk te verwachten indien de huidige bewoners ook daadwerkelijk in Leuken blijven wonen. Op basis van resultaten uit peiljaar 2010 blijkt sprake van een grote verhuigeneigtheid waarvan 2/3 de wijk verlaat.

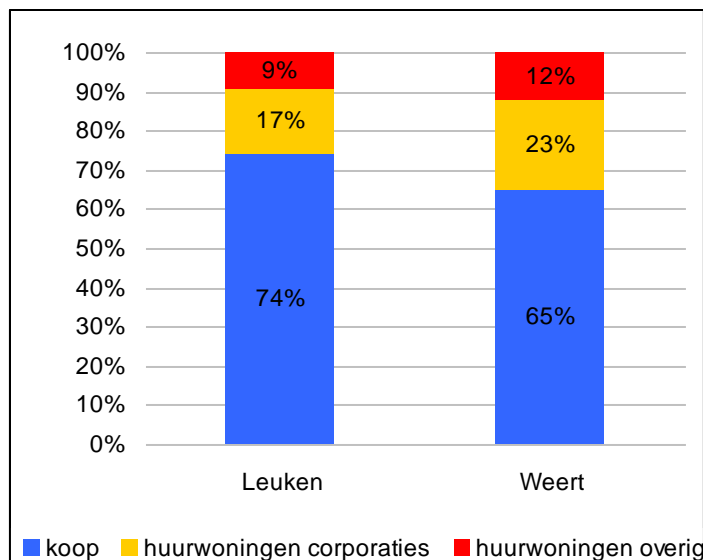
Het woningaanbod van Leuken is gevarieerd in typologie, maar bestaat wel vrijwel volledig uit ééngezins koopwoningen. Het is mogelijk dat hierdoor oudere bewoners de wijk eerder verlaten, waarbij hun plaats wordt ingenomen door jongere huishoudens. Voor deze laatste groep zullen het groene karakter, de aanwezige speel-, opvang- en onderwijsvoorzieningen en de bereikbaarheid van de wijk aansprekend zijn. Voor ouderen zal juist het ontbreken van (basis)zorgvoorzieningen een reden kunnen zijn om niet in Leuken te blijven wonen. Deze hypothese kan mede de beperkte disbalans in de huidige leeftijdsopbouw ten opzichte van het Weerts gemiddelde verklaren.

2.3 Wonen en werken in Leuken

Woningvoorraad Leuken

In 2010 heeft de wijk Leuken een totaal van 1.511 woningen. De wijk kenmerkt zich door een hoog aandeel koopwoningen (ca. 75%). Het corporatiebezit is daardoor relatief laag met 17% tegenover 23% in de hele gemeente Weert.

Verdeling woningvoorraad, 2011



Bron: CBS Wijk en Buurtregister

Ontwikkeling woningvoorraad

Op basis van de laatste prognoses van E,til (2012) bestaat in Leuken behoefte aan toevoegingen in de woningvoorraad voor de komende decennia. Voor 2022 wordt een

aanvullende behoefte van 245 woningen genoemd die naar 2030 (einde wijkprognose) toeneemt tot 350 woningen. In de resterende fasen van Vrouwenhof zijn nog 175 woningen opgenomen.

Op basis van de toename van het aantal oudere huishoudens in de wijk, zal deze aanvullende vraag vooral naar levensloopbestendige woningen zijn.

Uit de prognose volgt dat de woningvoorraadbehoefte voor Weert als geheel tot 2020 toeneemt met circa 1.000 woningen. In de periode 2020-2030 treedt voor Weert als geheel de piek in de behoefte op. Op de planningslijst van de gemeente zijn meer dan voldoende woningen opgevoerd om in deze vraag te kunnen voorzien.

Na 2030 neemt de woningvoorraadbehoefte volgens de prognose geleidelijk af tot het niveau van 2020 in 2040. De nadruk zal vanaf 2030 liggen op vernieuwing van de bestaande woningvoorraad. Deze vernieuwingslag zal gepaard gaan met verdunning

Woningwaarde

Ondanks het grote aandeel koopwoningen, ligt de gemiddelde woningwaarde in Leuken lager dan gemiddeld in de gemeente. De WOZ-waarde is in 2011 voor Leuken € 213.000, met een gemiddelde van € 241.000 voor heel Weert. De lagere woningwaarde wordt ook weerspiegeld in het inkomensniveau. Het gemiddelde inkomen ligt met € 19.300 lager dan het Weerts gemiddelde (€ 20.900) en het percentage huishoudens met een laag inkomen is iets hoger.

Een directe aanleiding voor de lager dan gemiddelde woningwaarde lijkt gelegen in het procentueel lage aandeel vrijstaande woningen. Daarentegen heeft Leuken minder huur- en gestapelde woningen dan gemiddeld in Weert.

Woningtypen

Leuken is een wijk met voornamelijk eengezinswoningen. Het aandeel meergezinswoningen is zeer beperkt. Binnen het aanbod aan eengezinswoningen is er vrij veel variatie in typologieën. Zowel vrijstaande woningen, 2 onder 1 kap woningen, hoekwoningen als rijwoningen maken een aanzienlijk deel uit van de voorraad. Het grootste deel wordt ingenomen door geschakelde woningen (57%), gevolgd door twee-onder-een-kappers (27%) en vrijstaande woningen (11%). Bij de eengezinswoningen is er geen duidelijke samenhang tussen de typologie en de bouwperiode. Er is in alle bouwperiodes redelijk gevarieerd gebouwd.

De in de wijk aanwezige meergezinswoningen zijn vooral relatief recente toevoegingen. Twee derde van de in totaal 66 meergezinswoningen zijn appartementen die in 2005 gebouwd zijn (appartementencomplex Leenhof). De overige 26 meergezinswoningen zijn boven/benedenwoningen die vooral zijn gebouwd in 1979/1980.

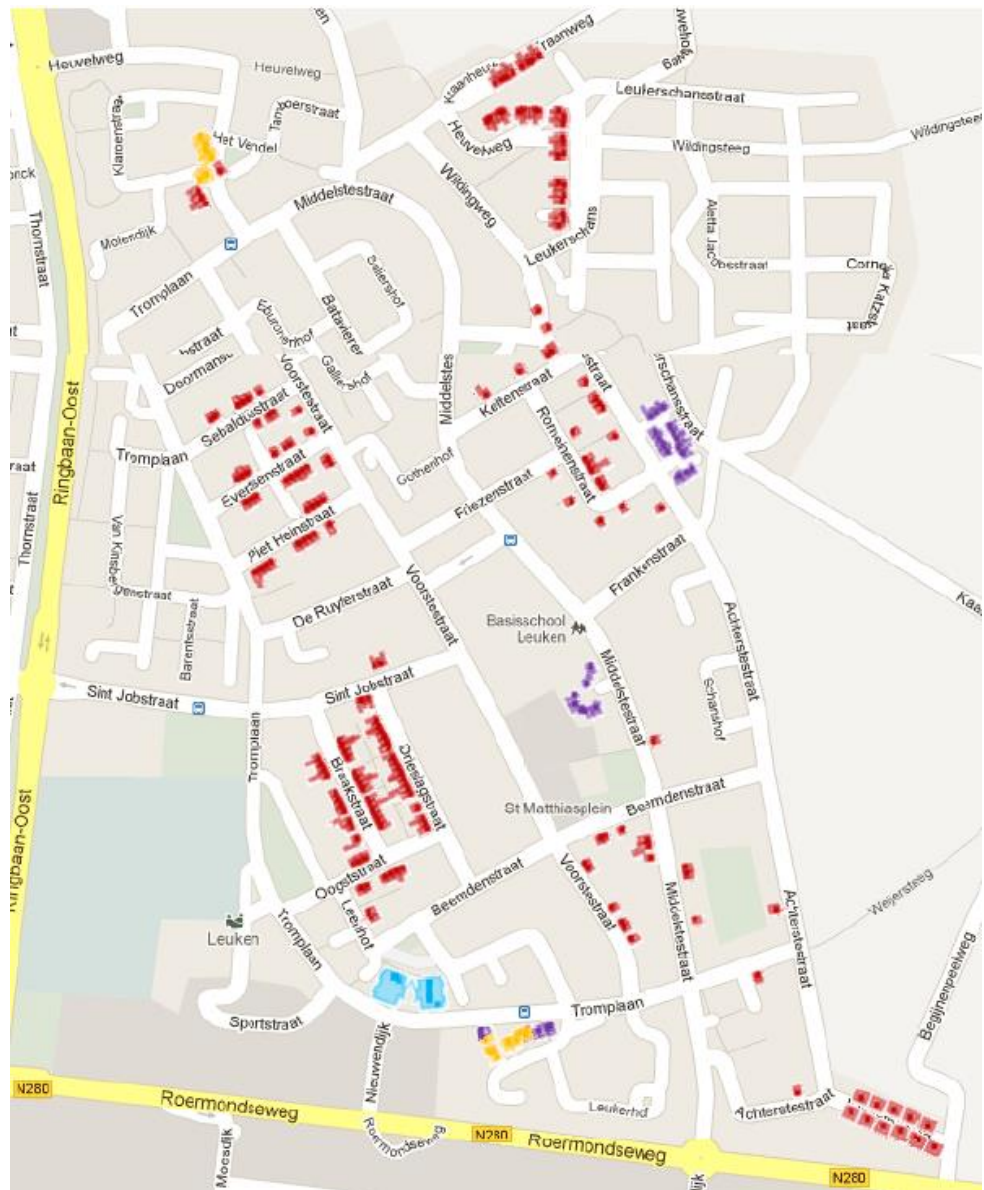
Sociale huurwoningen

Woningvoorraad

De woningen van Wonen Limburg zijn gebouwd in diverse periodes. In vergelijking tot het totale woningbestand is het aandeel woningen uit de periode 1990-2010 groot (10% totaal, 24% bij Wonen Limburg). De woningen van Wonen Limburg zijn dus relatief jong.

De meergezinswoningen in Leuken zijn nagenoeg allemaal eigendom van Wonen Limburg. Bij de eengezinswoningen is het aandeel dat eigendom is van deze corporatie uiteraard geringer. Desondanks bestaat het grootste deel (68%) van de 272 woningen van Wonen Limburg in Leuken uit eengezinswoningen. Wonen Limburg is eigenaar van 28 seniorenwoningen gelegen aan de Middelstestraat, Stevenshof en Tromplaan.

De huurprijzen van de woningen van Wonen Limburg vallen bijna volledig in de categorieën “Betaalbaar” en “Middelduur”. In de categorieën “Goedkoop” en “Duur” is nagenoeg geen aanbod.



Legenda:

- Woning
- Seniorenwoning
- Appartementen
- Duplexwoning

Bezit Wonen Limburg in Leuken

Kwaliteit woningvoorraad

Bij alle woningen van Wonen Limburg wordt elke drie jaar een conditiemeting uitgevoerd. De score loopt van 1 (zeer goed) tot 6 (zeer slecht). Een conditiescore van 3 is naar de maatstaf van de meeste vastgoedportefeuillehouders of gebruikers voldoende. Op basis van

deze screening komt naar voren dat de woningen van Wonen Limburg in Leuken scoren van goed tot zeer goed.

Wel zijn er plannen om de komende 5-10 jaar energetische maatregelen te nemen bij een aantal complexen in Leuken. Denk hierbij aan woningen met een D of E label. Dit zijn onder andere woningen aan de Drieslagstraat, Romeinenstraat, Voorstestraat 87-99 en de Tromplaan. Particuliere woningbezitters die interesse hebben om mee te liften op deze maatregelen worden van harte uitgenodigd. Wonen Limburg zal omwonenden tijdig informeren over haar plannen, eventuele mogelijkheden om te participeren en de daarmee gepaard gaande kosten.

Op dit moment wordt het totale bezit van Wonen Limburg (dus ook Leuken) doorgelicht en wordt in beeld gebracht wat het woningaanbod nu is en wat er in 2030 aan woningaanbod gewenst is. Deze actie moet inzichtelijk maken welke woningen geschikt zijn om te transformeren naar de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte. Wanneer naar aanleiding van deze exercitie maatregelen nodig blijkt, volgen deze uiteraard.

Vergrijzing

Duidelijk is dat een relatief beperkt aantal woningen in Leuken geschikt is voor ouderen. Mede gelet op de komende vergrijzing wordt dit minder wenselijk geacht. Wonen Limburg heeft als uitgangspunt dat wanneer zij nieuw vastgoed toevoegt, dit gebeurt met grondgebonden en levensloopbestendige woningen. Bij eventuele ontwikkeling in het kader van vergrijzing, focust Wonen Limburg zich overigens niet op het stapelen van stenen. Men ziet dat in het bijzonder de rol van mantelzorg en burenhulp groter wordt in de steeds ouder wordende maatschappij. Daar waar deze initiatieven zich voordoen, is Wonen Limburg genegen te participeren. Het initiatief ligt echter nadrukkelijk bij de burgers.

Wonen Limburg heeft de intentie om de fase 3 van Vrouwenhof te realiseren met woningen gelijk aan de woningen die in fase 2 zijn gebouwd. Dit worden 8 + 4 (van fase 2) levensloopbestendige woningen. Om deze zijde van Weert wat betreft zorg te bedienen, is het WoZoCo 'Nedermazehof' in 2012 opgeleverd.

De vergrijzing heeft een grote invloed op de woonbehoeften. Deze zal veranderen. De behoefte aan adequate woningen wordt groter. Dit zal grotendeels opgevangen dienen te worden door aanpassing van de bestaande woningen. Nog belangrijker wordt de aanwezigheid van voorzieningen in de buurt, nu steeds meer mensen met een beperking thuis zullen blijven wonen. Het gaat niet alleen om winkelvoorzieningen, zorgvoorzieningen e.d. Zeker zo belangrijk zijn de mogelijkheden voor ontmoeting en dagactiviteiten, die in de buurt aangeboden worden. Dit helpt om eenzaamheid te voorkomen en hierdoor kunnen mensen langer zelfstandig blijven wonen.

Wijkeconomie en bedrijvigheid

In Leuken werkt 5% van de beroepsbevolking als zelfstandige. Dat is lager dan gemiddeld in Weert (7%) (bron: CBS 2008).

De grootste werkgelegenheid in de wijk betreft commerciële dienstverlening die verantwoordelijk is voor bijna 60% van de lokale werkgelegenheid. Deze zal voor een belangrijk deel worden geleverd door het ten zuiden van de wijk Leuken gelegen locatie Roermondseweg-Moesdijk. Samen met de ondernemers wordt gewerkt aan een plan van aanpak om het gebied om te vormen tot een zogenaamde retailboulevard. De Limburgse Herstructureringsmaatschappij Bedrijventerreinen is hierbij betrokken.

Een deel van deze bedrijvigheid is gelegen aan de noordzijde van de Roermondseweg, waar ze aan de Tromplaan-Sportlaan de overburen van de woningen vormen. De aanwezigheid van deze bedrijven aan de zuidzijde van de wijk komt in de bewonersavond nauwelijks ter sprake.

Concluderend

Leuken is een wijk met een erg gevarieerd aanbod van vooral grondgebonden ééngezins koopwoningen, zowel in typologie als in bouwperiode. Door het gevarieerde aanbod is het binnen de grenzen van Leuken goed mogelijk om wooncarrière te maken. Een start maken op de woningmarkt is in Leuken betrekkelijk eenvoudig doordat de gemiddelde woningprijzen relatief laag liggen. Zoals door een deelnemer aan de bewonersavond werd gekenschetst: 'Leuken heeft de grootste voorraad starterswoningen van Weert'.

2.4 Ontwikkelingen

Leuken kent een viertal locaties waarvan bekend is dat die nu en in de (nabije) toekomst (verder) in ontwikkeling kunnen worden genomen:

- Het centrumgebied
- Het sporthalgebied
- Swinnen
- Vrouwenhof

Centrumgebied

Voor het centrumgebied is nog geen programma vastgesteld. Binnen het centrumplan moet naast de te behouden functies van kerk en begraafplaats, ook de nieuwbouw van de basisschool Leuken haar plaats vinden. Voor de nieuwbouw wordt ingezet op een brede school concept. Volgens de laatste besluiten worden in ieder geval een basisschool ondergebracht in de nieuwe school. De gemeente geeft er de voorkeur aan de school tevens een wijkfunctie te geven. De eventuele toevoeging van een gymzaal wacht op de uitwerking van de kadernota 'Gemeentelijke binnensportaccommodaties, ontwikkelrichtingen 2013 -2020' welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 10 maart 2013. In de kadernota is voor Leuken geen gymzaal opgenomen. De vaststelling van de uitwerking door de raad wordt verwacht in het eerste kwartaal 2014. Met het ruimtebeslag dient rekening te worden gehouden, zolang er geen definitief uitsluit hierover is. De raad heeft op 14 december 2011 besloten een voorbereidingskrediet voor de school beschikbaar te stellen en daarbij geen extra middelen beschikbaar te stellen voor een buurthuis. Deze functie kan opgevangen worden door multifunctioneel gebruik van de school, zo heeft de raad onderstreept. Over de toevoeging van een horecavoorziening zijn geen besluiten genomen en/of gelden gereserveerd. Binnen het ruimtebeslag voor de school is tevens de realisatie van buitenschoolse opvang en een gymzaal mogelijk.

Naar de wens van de bewoners vereist het centrumgebied een ontmoetingsplek (plein) en zouden ook (levensloopbestendige) woningen kunnen worden toegevoegd. Dit sluit aan bij het streven van een functioneren van het centrum als 'hart van de wijk'. Onder de bewoners zijn er verschillende meningen over de noodzaak om de middenstand te behouden in het centrumgebied. Ook het sporthalgebied zou hiervoor een alternatief kunnen bieden. Als richtinggevend wordt hierbij de levensvatbaarheid van de voorzieningen genoemd.

Duidelijk is dat de huidige winkelvoorziening behouden moeten blijven voor inwoners van Leuken maar volgens ons ook voor de inwoners van Groenewoud. Het bestaansrecht van winkels wordt bepaald door vloeroppervlak maar ook door afzetgebied. De verplaatsing van de winkelvoorzieningen naar een plek meer centraal gelegen tussen de wijken Leuken en Groenewoud is een optie. Voor de locatie van de bestaande winkelvoorzieningen en het aangrenzende gebied wordt uitgegaan van de realisatie van grondgebonden levensloopbestendige woningen.

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. Dit plein is ruim van opzet en krijgt een groene uitstraling. Dit past bij het suburbane woonmilieu van Leuken. Het plein wordt gepositioneerd tussen de school en de woningen, en ligt daarmee in het hart van de wijk.

Sporthalgebied

Het sporthalgebied ligt momenteel braak. De sporthal is gesloopt. Voor het gebied is altijd uitgegaan van woningbouw. Vanwege de grote planvoorraad voor nieuwbouwwoningen ligt deze invulling niet meer in de rede en is besloten het sporthalgebied te laten vervallen als potentiële woningbouwlocatie. Daarbij komt dat een deel van het gebied binnen de risicocirkel van een LPG vul- en afleverpunt ligt.

Voor het sporthalgebied wordt, naast de voorzieningen, verder deels een structurele 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 bewoners en andere maatschappelijke partners, zoals PUNT welzijn en Cita Verde. Bewonersparticipatie en initiatief is immers cruciaal. 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. Het sporthalgebied is in de structuurvisie aangemerkt als reserveringsruimte voor stedelijke ontwikkelingen. Wij verwachten dat dit op termijn mogelijk voor een deel van het sporthalgebied aan de orde kan zijn.

Swinnen

Voor de oplossing van de hinderproblematiek van Swinnen zijn in de loop der tijd meerdere varianten ontwikkeld. Uitkomst is dat de verplaatsing van Swinnen naar een meer gewenste locatie op een bedrijventerrein niet door de opbrengsten uit de herontwikkelingsvarianten kan worden bekostigd. De gemeente stelt zich op het standpunt dat er wel actieve sturing zal zijn in de verplaatsing van dit bedrijf. Ook zullen wij strikt handhaven en zijn wij alert op kansen voor verplaatsing. Meest waarschijnlijk is dat herontwikkeling gepaard gaat met een tekort op de grondexploitatie. Hiervoor moeten in dat geval middelen gevonden worden.

Mocht Swinnen verplaatsen naar een bedrijventerrein, dan is het programma voor de locatie Swinnen nog flexibel (gedacht wordt onder meer aan een (levensloopbestendige) woningen). Een invulling waarbij de locatie een logische aansluiting op de omliggende bebouwing vormt, ligt voor de hand.

Vrouwenhof

In Vrouwenhof worden in drie fasen ca. 320 woningen gebouwd. Tevens zijn/worden sportvoorzieningen gerealiseerd. In het plan worden hoofdzakelijk grondgebonden woningen gerealiseerd, zowel koop- als huur. De eerste twee fasen van het plan zijn afgerond met uitzondering van de locatie van de hoeve Vrouwenhof. Met de realisatie van de derde fase is gestart. De opzet van het plan is ruim, met veel ruimte voor openbare groenvoorzieningen, speelplekken, ook voor de oudere jeugd, en een hondenuitlaatterrein. Dwars door het plan loopt een strook groen met een parkachtige invulling.

Naast de inmiddels aangelegde sportvoorzieningen voor tennis en een schutterij investeert de gemeente in de aanleg van een nieuwe voetbalaccommodatie in Vrouwenhof. De kantine van de voetbalaccommodatie komt voor andere verenigingen in de wijk beschikbaar.

3 SWOT

3.1 Resultaat analyse

Uit de analyse blijkt dat Leuken een sociaal levendige wijk is, met kenmerken die vaak voorkomen in wijken die een grote ontwikkeling hebben gekend in de 2e helft van de 20e eeuw.

Onderstaand SWOT-schema is de resultante van de data-analyse, locatiebezoek en gesprekken met stakeholders.

Kracht	Aandachtspunten
<ul style="list-style-type: none"> - Sociale structuur (hecht en ontbreken specifieke problematiek) - Voorzieningenniveau (winkel aanbod, pinautomaat, basisschool, ontspanning, horeca) - Kwalitatief goede wijk met betaalbare woningen (lage- en middeninkomens) 	<ul style="list-style-type: none"> - Verkeer (veiligheid, parkeren, structuur) - Versnippering en onvoldoende kwaliteit van het middengebied - Vleesgroothandel/verwerking Swinnen in woongebied - Ruimte verenigingen
<ul style="list-style-type: none"> - Mogelijkheden centrumgebied - Ontwikkelingsruimte Swinnen en sporthalgebied - Versterken groene uitstraling wijk - Aanbod van o.a. dienstverlening zoals zorg en horeca 	<ul style="list-style-type: none"> - Ontbreken lokaal zorgaanbod (huisarts, apotheek) - Vergrijzing in combinatie met woningaanbod - Toekomst middenstand (schaalvergroting)
Kansen	Bedreigingen

In ideale zin ligt de opgave voor Leuken in het versterken, maar minimaal behouden van de kracht, het benutten van de kansen en dan met name om de aandachtspunten en bedreigingen te pareren. Tussen de verschillende items zijn ook belangrijke relaties te leggen. De belangrijkste overkoepelende thema's uit de SWOT worden onderstaand benoemd, los van prioritering of verantwoordelijkheden:

- Verbeteren verkeerssituatie
 - o logische verkeersstructuur i.c.m. groen
 - o deugdelijke positionering Supermarkt en winkels
 - o verplaatsen Swinnen
- Behoud c.q. uitbreiding voorzieningenniveau
 - o duurzaam behoud Supermarkt en overige winkels
 - o faciliteren zorgvoorzieningen
 - o mensen kunnen oud worden in de wijk
- Faciliteren sociale structuur:
 - o Brede school
 - o Creëren ontmoetingsplek
 - o Centrum als 'hart' van de wijk
 - o Logische wijk- en buurtroutes

- 'Branding' van de wijk
 - o Een wijk voor alle leeftijden?
 - o Behoud en versterken kwaliteit:
 - landschappelijke en stedenbouwkundige structuur
 - kwaliteit woningvoorraad

Een groot aantal onderwerpen komt samen in de nader te definiëren opgave voor de invulling van het centrumgebied en het sporthalgebied.

3.2 Resultaat eerste bewonersavond

De resultaten van de analyse zijn op de eerste bewonersavond aan de aanwezigen voorgehouden. Met de zaal is tevens een SWOT opgesteld. De resultaten worden weergegeven in het volgende schema. De aantallen tussen haakjes zijn het resultaat van een anonieme stemming (bestickeren) op de op de avond naar voren gebrachte onderwerpen.

Kracht	Aandachtspunten
<ul style="list-style-type: none"> - Voorzieningsniveau (supermarkt, pinautomaat, basisschool,...) (18) - Kansen sporthalgebied (11) - Vrouwenhof (kwaliteit) (6) - Betrokkenheid (5) 	<ul style="list-style-type: none"> - Verkeersveiligheid (sluipverkeer, parkeerproblematiek, inrichting en handhaving) (40) - Verkeersproblematiek rond lokale bedrijvigheid (Swinnen en Beemdenstraat) (22) - Ontbreken zorgfaciliteiten (11) - Ontbreken activiteitenaccommodatie (7) - Ontsluiting Vrouwenhof (7) - Vertraging nieuwbouw basisschool (6) - Inrichting en uitstraling centrumgebied (6)
<ul style="list-style-type: none"> - Centrumplanontwikkeling als 'hart van de wijk' (24) - Verenigingsaccommodatie in combinatie met basisschool (9) - Gezondheidscentrum (8) - Breder gebruik kerkgebouw (7) - Sporthalgebied (6) - Woonvoorziening ouderen (5) - Vele speelplekken (4) 	<ul style="list-style-type: none"> - Stilstand / achterstand / vertraging in projecten (5) - Geen plein / ontmoetingsplek (5) - Onvoldoende woningen voor ouderen (5)
Kansen	Bedreigingen

Een belangrijk deel van de analyse en de op basis daarvan opgestelde SWOT wordt door de bewoners onderschreven. Opvallend is het beperkt aantal bedreigingen dat is genoemd. Veel bedreigingen worden als aandachtspunt genoemd. Hieruit lijkt sprake van een sterk vertrouwen van de wijk in oplossend vermogen. Het lijkt dat 'betrokkenheid' niet zo zeer als een kracht, maar door de aanwezigen meer als vanzelfsprekend wordt beoordeeld.

De aandacht voor centrumgebied, voorzieningen, verkeer en huisvesting voor ouderen wordt ook door de bewoners hoog gescoord, waarbij verkeer nadrukkelijk als een zeer belangrijk onderwerp naar voren komt.

Tijdens de bewonersavond zijn ook kansen voor het sporthalgebied benoemd. De wenselijkheid om hier de winkelvoorzieningen onder te brengen wordt genoemd. De bewoners onderkennen de risico's van vertraging van ontwikkelingen en zoeken spontaan naar een tijdelijke invulling van het sporthalgebied.

In de analyse van de bewoners worden ook al ingrediënten aangereikt voor de mogelijke invulling van het centrumgebied. Genoemd worden zorgfaciliteiten, een ontmoetingsplek in de vorm van bijvoorbeeld een plein, maar ook wordt om ruimte voor diverse verenigingen uit de wijk gevraagd. Opvallend is ook de bijval voor een meer multifunctioneel gebruik van het kerkgebouw.

Wonen Limburg is van mening dat de huidige winkelvoorziening behouden moeten blijven voor inwoners van Leuken maar ook voor de inwoners van Groenewoud.

Het bestaansrecht van winkels wordt bepaald door vloeroppervlak maar ook door afzetgebied. De supermarkt kan op de huidige plek vergroot worden wat betreft aantal vierkante meters maar zeer waarschijnlijk niet wat betreft het aantal klanten. Wonen Limburg ziet dat het centrumgebied van Leuken wat dat betreft voor de toekomst te klein blijft. Met alle nadelige gevolgen van dien.

Wonen Limburg ziet wel een mogelijkheid om de haalbaarheid van een plan om een supermarkt te vestigen in het sporthalgebied; dit ook in relatie tot de wozoco Nedermazehof. Groenewoud is immers een duidelijke markt voor winkelvoorzieningen van Leuken.



Sociale huurwoningen Vrouwenhof

4 Masterplan en uitvoeringsprogramma

4.1 Aanpak

Uit de analyse blijkt dat Leuken een sociaal levendige wijk is, met kenmerken die vaak voorkomen in wijken die een grote ontwikkeling hebben gekend in de 2e helft van de 20e eeuw. Bewoners willen in Leuken blijven wonen maar worden daarin beperkt door een beperkt gedifferentieerd aanbod van voornamelijk eengezins koopwoningen. Leuken heeft de potentie om uit te groeien tot een stadsdeelcentrum, maar de kwaliteit van de wijk is gelegen in de dorps-, groene uitstraling. De wijk leent zich niet voor grootschalige stedelijke ontwikkelingen.

Uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van de wijk Leuken is daarom:

“Leuken is een wijk voor alle leeftijden in een suburbaan milieu”

Op basis dit uitgangspunt, alsmede de uitkomsten uit de SWOT, de input uit de bewonersavonden, en de vertaling van vigerend beleid zoals bijvoorbeeld het bomenbeleidsplan zijn binnen het traject van opstellen van masterplan een aantal projecten nader in verband met elkaar gebracht en onderzocht op haalbaarheid en onderlinge consistentie.

De projecten welke uit dit proces als consistent, haalbaar en passend binnen overkoepelend beleid naar voren zijn gekomen, zijn zoveel als mogelijk verwerkt in een stedenbouwkundig masterplan en vertaald in een uitvoeringsprogramma.

Een aantal projecten kent geen of nog geen ruimtelijke begrenzing. Deze projecten zijn daarom niet op kaart weergegeven, maar maken wel onderdeel uit van het uitvoeringsprogramma. Deze projecten dienen in kleinschalige, door de bewoners gedragen initiatieven nader vorm gegeven te worden. De rol van de gemeente of corporatie is in deze faciliterend. Als inwoners van Leuken met initiatieven komen om bijvoorbeeld het openbaar groen en speeltuintjes kwalitatief te verbeteren en daarin zelf actief te participeren (idee, aanpak en exploitatie onderhoud) wil Wonen Limburg een financiële bijdrage leveren bovenop het budget van de gemeente. Te denken valt hierbij bijvoorbeeld aan het vergroten van de verkeersveiligheid door organisatie van parkeren en ontsteden of vergroenen van hofjes, maar ook aan verduurzaminginitiatieven.

Wonen Limburg is verder uitdrukkelijk bereid om haar goede contacten met externe partijen zoals Kwadrant, Cita Verde en Gilde opleidingen in te zetten om de bewonersinitiatieven die bijdragen aan een leefbaar Leuken te ondersteunen.

Het uitvoeringsprogramma is geen opdracht of taakstelling voor de vanuit de traditie betrokken partijen, i.c. de gemeente en de corporatie, maar veel meer een met de bewoners gedeeld beeld van de opgave voor de wijk. Belangrijk hierin is het initiatief van bewoners om met kleinere en gerichte initiatieven bij te dragen aan het grotere geheel en streefbeeld. Daarmee wordt de wijkvisie meer gedragen dan wanneer de professionele instanties uitvoering geven aan dit plan en is sprake van een evenwichtiger rolverdeling tussen bewoners en betrokken instanties, waarbij de bewoners initiëren en participeren waar het kan en de instanties faciliteren waar het moet (niet anders kan).

4.2 Visie

Nieuw hart van de wijk:

Het centrum van Leuken oogt momenteel groen, maar ook tamelijk leeg. Het bevat een aantal voorzieningen, welke aan vernieuwing toe zijn, met name school en middenstand. Dit geeft de ruimte en mogelijkheid tot het creëren van een echt nieuw hart en ontmoetingsplein met daaromheen woningen en een nieuwe brede school. Een stedenbouwkundige verkenning is opgenomen in de visiekaart. De financiële haalbaarheid van deze ontwikkelingen is niet vanzelfsprekend.

Openbare ruimte en verkeer:

De straten en stoepen in de gehele wijk hebben een gedateerde en stenige opbouw, gekenmerkt door veelal vrij brede straten, smalle stoepen en een ontbreken van voorzieningen voor fietsers. Dit valt op het eerste gezicht niet heel erg in het oog, omdat de wijk grotendeels gekenmerkt wordt door ruime groene voortuinen. Toch is er veel potentie om de wijk een veel groener en fiets- en voetgangersvriendelijker gezicht te geven. Samen met het vervangen van het rioleringsstelsel zal de openbare ruimte een integrale opknopbeurt ondervinden, echter, deze werkzaamheden zijn pas gepland voor ca. 2025 en vallen daarmee buiten de scope van deze woonvisie.

Binnen de integrale woonvisie wordt gewerkt aan een set kleinschalige ingrepen die de wijkstructuur opener en meer uitnodigend, fiets- en voetgangersvriendelijker en helderder gestructureerd maken:

- Samen met de vernieuwing van het centrum, zullen de westelijke wijkentree (Sint Jobstraat) en de straten rondom het centrumgebied als lanen met allure hergeprofileerd worden. Het vernieuwde centrumgebied met plein blijft autovrij.
- De bezoeker wordt in het centrumgebied opgevangen in een verblijfsgebied met een smaller en groener straatprofiel. Parkeren ten behoeve van de school wordt aan de ontsluitingszijde (St Jobstraat) gefaciliteerd. Het parkeren voor de woningen dient in op eigen terrein/in de directe nabijheid te worden gerealiseerd. De andere hoofdlanen worden via het versterken en vernieuwen van de bestaande bomenstructuur benadrukt, zodat de hele wijkstructuur helderder en beter herkenbaar wordt.
- Door een aantal kleinschalige ingrepen krijgt de wijk een stelsel van informele maar aantrekkelijke hoofdroutes voor langzaam verkeer. Belangrijkste hoofdroute is de route van de westelijke wijkentree op de Sint Jobstraat naar het nieuwe sportpark Leuken en het buitengebied aan de oostzijde. Langs het voormalige sporthalgebied, over het nieuwe ontmoetingsplein tussen school en woningen naar de sportvelden en het buitengebied ontstaat dwars door het centrum van de wijk een kralensnoer van aantrekkelijke publieksvoorzieningen. Verder worden de wijkentree's voor fietser en voetganger opener ingericht, daarnaast wordt aandacht besteed aan heldere en aantrekkelijkere routes dwars door het centrum in west-oost-richting.
- Zowel de verplaatsing van de middenstand naar de Sint Jobstraat als de aanleg van het nieuwe sportpark en de ontwikkeling van Vrouwenhof vereisen op korte termijn beperkte verkeersremmende maatregelen. Het gebied rond het centrum en de Sint Jobstraat zal in combinatie met de ontwikkelingen moeten worden opgewaardeerd, waarbij behalve aan straatprofielen kan worden gedacht aan een nader samen te stellen palet van verkeersveilige kruispunten met verhoogde plateaus, uitvoering van de aantakking van zijstraten als uitrit en zonodig eenrichtingsoplossingen.

- Ook in de Achterstestraat zal ruimte worden gezocht voor beperkte verkeersremmende maatregelen. Dit heeft een relatie met de nieuwe voetbalaccommodatie aldaar. De kruising Achterstestraat – Kaaskampweg wordt verhoogd uitgevoerd. De afwikkeling van gemotoriseerd en langzaam verkeer vindt gescheiden plaats.
- 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.

Overige ontwikkelingslocaties in de wijk:

De afronding van Vrouwenhof als uitleglocatie bij de wijk wordt grotendeels onveranderd doorgezet.

Voor de ontwikkeling van een groot deel van het voormalige sporthalgebied is geen concrete uiteindelijke invulling beschikbaar. Deze locatie biedt kansen voor een minder intensieve (tijdelijke) groene invulling en initiatieven van bewoners. Voor de invulling is een inspiratiedocument opgesteld. Als mogelijke en niet limitatieve functies kan worden gedacht aan een 'bomenfabriek' of stadskwekerij voor Weert, 'speeldernis', avonturenkwekerij, schooltuinen, 'wijkenergiefabriek', etcetera. Diverse partijen dienen een rol te spelen in het beheer en onderhoud.

Voor het sporthalgebied wordt, naast de voorzieningen, verder deels een structurele 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 bewoners en andere maatschappelijke partners, zoals PUNT welzijn en Cita Verde. Bewonersparticipatie en initiatief is immers cruciaal. 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. Het sporthalgebied is in de structuurvisie aangemerkt als reserveringsruimte voor stedelijke ontwikkelingen. Wij verwachten dat dit op termijn mogelijk voor een deel van het sporthalgebied aan de orde kan zijn.

Bij een mogelijke verplaatsing van Swinnen ontstaan kansen om het betreffende bouwblok af te ronden en in te vullen met bijvoorbeeld woningen. Hier wordt primair ingezet op grondgebonden woningen aansluitend op de woningtypologie en herhaling in de directe omgeving. Een uitgebreidere stedenbouwkundige verkenning is opgenomen als bijlage bij dit rapport. Deze locatie geeft evenals de centrumlocatie ruimte en kansen voor levensloopbestendige, zorggeschikte woningbouw. Dit dient wel nog in relatie gebracht te worden tot de totale planvoorraad in de gemeente, aangezien elders het aantal woningen dient te verminderen om herontwikkeling mogelijk te maken.

4.3 Uitvoeringsprogramma

Het uitvoeringsprogramma omvat het volgende programma.

Stedenbouwkundig: Suburbaan milieu blijvend versterken in aansluiting op de overheersende gele en groene leefstijlen:

- Verplaatsing Swinnen en ontwikkelen locatie met grondgebonden woningen

Een bedrijf van een dergelijke omvang is niet in deze suburbane omgeving inpasbaar. Voor de leefbaarheid van Leuken zal een duurzame oplossing moeten worden

gevonden in het uitplaatsen van het bedrijf. De financiële haalbaarheid is echter niet vanzelfsprekend.

Leuken is een suburbane wijk met bewoners die deze woonomgeving waarderen. In dit beeld past slechts bij uitzondering toevoeging van gestapelde bouw. De invulling van het vrijkomende terrein zal in de toevoeging van bij voorkeur grondgebonden woningen moeten worden gezocht.

- Levensloopbestendig bouwen (voor oudere doelgroep: doorstroming)

Leuken is een wijk met voornamelijk grondgebonden eengezins koopwoningen. Deze typologie is slechts beperkt geschikt voor ouderen die in hun mobiliteit worden beperkt. Vanuit het uitgangspunt dat Leuken een wijk voor alle leeftijden is, zal in de wijk ook voor deze doelgroep meer mogelijkheden moeten worden gecreëerd. Om deze reden zal de toevoeging van woningen zich vooral richten op levensloopbestendige woningen.

- Programma op verduurzaming woningvoorraad (toekomstbestendig)

Verduurzaming van de woningvoorraad richt zich in beginsel op twee items. Zo kan met de toevoeging van woningen alleen niet worden voldaan aan de vraag naar levensloopbestendige woningen die gaat ontstaan ten gevolge van de vergrijzing van de wijk. Om deze reden zal ook ingezet worden op de aanpassing van woningen die zich hiervoor lenen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de eigenaar.

Daarnaast is de energetische verbetering van de woningvoorraad een item om de bestaande woningvoorraad ook in de toekomst aantrekkelijk te houden voor nieuwe bewoners. Ook hier ligt de primaire verantwoordelijkheid bij de eigenaar.

De gemeente (en corporatie) zal de aanpassing van het eigen woningbezit op een nader te bepalen wijze faciliteren. Uitwerken en opzet stimuleringsprogramma.

- Verbeteren (beeld)kwaliteit voorzieningen en mindere plekken

De kwaliteit en de veiligheid van de openbare ruimte is een belangrijk onderwerp voor mensen uit de gele en groene leefstijl. In Leuken richt zich dit met name op de kwaliteit van de openbare ruimte. Deze wordt bepaald door de inrichting zelf, maar ook op afbakening hiervan (de bebouwing). Voor de bewoners is de beeldkwaliteit van de voorzieningen een belangrijk onderwerp. Nadruk op harmonieus, niet te karakteristiek. Voor de meeste voorzieningen zal in nieuwbouw of renovatie worden voorzien. Meenemen in ontwerpogaves.

Ingrijpende wijzigingen in de openbare ruimte worden, uitgezonderd het centrumgebied, voor 2025 niet voorzien. Toch kan op de genoemde mindere plekken, wanneer een kans of aanleiding zich voordoet, ook met kleinere ingrepen, de kwaliteit van de openbare ruimte worden verbeterd. Meeliften met lokale initiatieven. Motiveren en stimuleren bewoners. Kleinschalige interventies (leefbaarheidsagenda).

Groenstructuur: Versterken groenstructuur

- Groenstructuur verbinden aan verkeersstructuur

De verkeersstructuur van Leuken verdient verduidelijking. Eén van de mogelijkheden is om de groenstructuur te verbinden met de hoofdverkeersstructuur. Hiermee leidt het groen de bezoeker op een logische wijze door de wijk. Uitwerken structuur. Aansluiting zoeken bij bomenbeleidsplan en kandidaatschap Weert groenste gemeente Europa (in aansluiting op benoeming Groenste Stad van Nederland).

- Groen gebruiken als (ver)bindend element

Leuken is een groene wijk. Naast het begeleidende en grootschaliger groen, wordt de groene uitstraling ook vooral versterkt door het niet openbare groen (tuinen). Het

openbare groen kan worden ingezet om logische routes door de wijk te duiden (groene verbindingen en 'stepping stones') en daarmee ook de structuur van de wijk te versterken. Ook kan dit element worden gebruikt om wijkoverstijgende verbindingen (met bijvoorbeeld de Maaslandlaan in Groenwoud) te leggen. Inzetten tegen verrommeling. Opstellen en uitvoeren plan van aanpak (i.c.m. verkeer). Richtten op kleinschaligheid oplossingen (leefbaarheidsagenda).

- Groen (i.c.m. suburbaan) hanteren als 'branding' voor Leuken

Groen is een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit voor de groene en gele leefstijlen. Deze mensen hechten sterk aan de kwaliteit (en veiligheid) van de openbare ruimte en hechten aan ontmoetingsplaatsen in de directe omgeving van hun woning. Mensen uit 'de gele wereld' zijn verder over het algemeen jonge mensen met (jonge) kinderen die ook in de directe omgeving van hun woning buitenspeelmogelijkheden erg waarderen. Deze groene, dorps leefomgeving, ingeklemd tussen buitengebied en stad, vertegenwoordigd een waarde die sterker gecommuniceerd kan worden. Wijkidentiteit als drager voor alle communicatie betreffende Leuken.

- Verbinden met en aansluiten op buitengebied (grootschalig)

De nabijheid van het buitengebied is een kwaliteit die niet door de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van de wijk wordt benut. Versterken relatie met buitengebied door groene verbindingen en verbeteren (vergemakkelijken) toegankelijkheid. Heldere verbindingen Leuken naar buitengebied of (uiteindelijk) binnenhalen buitengebied in wijk. Heldere verbinding centrumgebied met buitengebied door Frankenstraat. Programma opstellen en uitvoeren bij zich voordoende mogelijkheden.

De nabijheid van het buitengebied vereist dat de groene elementen in Leuken een stevige schaal kennen.

Verkeer: veiligheid en parkeerdruk in samenhang met structuur

- Logische structuren: wijkontsluitingsweg zowel in beeld, logica als veiligheid

Vastleggen logisch en veilig tracé wijkontsluitingsweg en groen gebruiken als beeldversterking. Rekening houden met lokale verkeersproblematiek. Aansluiten bij bomenbeleidsplan en eventueel initiatief Weert groenste gemeente Europa. Afwegen noodzaak beperkte verkeersmaatregelen.

- Op termijn overige wegen inrichten als 30-km zone (en ruimte creëren voor ingepast parkeren)

Verder verhelderen verkeersstructuur door inrichting niet wijkontsluitingswegen als 30 km zone. In aangepast profiel ruimte zoeken voor meer parkeren. Parkeren weliswaar als ondergeschikt aan suburbaan, groen straatbeeld. Aansluiten bij grootschalig (riool-) onderhoud. In tussentijd kleinschalige oplossingen zoeken in huidige straatprofiel in samenwerking en -spraak met bewoners. Lokale (maat)oplossingen voor lokale problematiek.

Voorzieningen: toekomstbestendig faciliteren

- Centrum invullen met publieke functies en voorzieningen: 'hart van de wijk'

Het centrumgebied fungeert als 'Hart van de wijk' en daarmee het (publiek) ontmoetingscentrum van de wijk. Dit stelt concrete eisen aan de stedenbouwkundige invulling van het centrumgebied. Het gebied moet open en uitnodigend zijn. De school vormt een natuurlijk ontmoetingscentrum voor bewoners met kinderen. Indien maatschappelijke functies in de wijk worden toegevoegd, vinden ook deze hun plaats in het centrumgebied. Ook voor alle overige bewoners moet het centrum een ontmoetingsmogelijkheid geven in de vorm van een openbare pleinfunctie.

- Optimaliseren functioneren middenstand

Door haar wat afgezonderde ligging in Weert heeft Leuken een deugdelijk aanbod aan middenstand nodig. Centrale speler vormt de supermarkt. De oppervlakte van de huidige supermarkt is te beperkt voor een duurzame bedrijfsvoering. De supermarkt zal dus moeten uitbreiden. Bijkomend gevolg is dat de supermarkt groeit van wijk- naar stadsdeelsupermarkt en dus meer nadrukkelijk klanten van buiten Leuken zal moeten aantrekken. Om de supermarkt voor Leuken te behouden zal deze groei moeten worden gefaciliteerd evenals de bereikbaarheid in combinatie met de verkeersveiligheid in Leuken ten gevolg van transportbewegingen van klanten en bevoorrading. Een ligging meer centraal tussen de wijken Groenewoud en Leuken ligt daarom meer voor de hand.

- Faciliteren zorgvoorzieningen (al dan niet centraal) in de wijk

Leuken kent geen zorgvoorzieningen (huisarts, apotheek en dergelijke) in de wijk zelf. Vanuit het uitgangspunt dat Leuken een wijk voor alle leeftijden is, zal de levering van zorg in de wijk gegarandeerd moeten zijn. Het initiatief hiertoe ligt niet bij de gemeente of de corporatie. Partijen zullen initiatieven van derden faciliteren en zich voordoende kansen laten benutten.

- Ruimte creëren voor maatschappelijke functies in de wijk (ondersteunen verenigingsleven)

Leuken kent een rijk verenigingsleven. Niet alle verenigingen beschikken over een eigen ruimte. Er is bij deze verenigingen behoefte aan ruimte. De gemeente zal voor deze verenigingen en andere maatschappelijke organisaties met een lokale agenda, ruimte creëren. Hiertoe wordt een voorzieningenplan opgesteld waarin behoefte en aanbod samen worden gebracht.

Communicatie en participatie

In de fase van de uitwerking van de deelprojecten is veel ruimte voor participatie van de wijk. De mate van communicatie en participatie met wijkbewoners is afhankelijk van het project en zal per project verschillen. We zetten in op projecten die de sociale samenhang versterken, zoals kleine projecten in de directe leefomgeving (op het gebied van groen, verkeer en parkeren) en het organiseren van activiteiten. Bewonersparticipatie en initiatief is hierbij cruciaal. Verder kennen grote ontwikkelingen eigen communicatie en participatie-trajecten.

4.4 Ruimtelijk masterplan

Het masterplan is een schetsmatig kaartbeeld met de locaties van projecten en maatregelen, met toelichting. Het Masterplan benoemt een 15-tal ruimtelijke projecten, te weten:

1. Centraal autovrij ontmoetingsplein
2. Woningbouw
3. Nieuwe brede school
4. Wijkwinkelcentrum op centrale plek tussen Groenewoud en Leuken
5. Groene entreezone langs de Voorstestraat
6. Straatprofielen rondom centrumgebied vergroenen, smallere rijbanen, bredere stoepen, meer bomen.
7. Sint Jobstraat wordt een verkeersveilige wijkentree met allure. Middenberm als bolle strook toevoegen, smallere rijbanen, aantakken Braakstraat en Drieslagstraat door middel van uitritconstructies.
8. Vergroenen hoofdlanen in de wijk.
9. Ruimte voor (tijdelijke) groene initiatieven in het sporthalgebied en reserveringsruimte voor stedelijke ontwikkelingen.
10. Nieuwe voetbalaccommodatie.
11. Uitplaatsen bedrijf en afronding woonblok
12. Voltooiing afronding Vrouwenhof
13. Zoekgebied verkeersremmende maatregelen Achterstestraat
14. Verkeersveilige kruispunten rondom centrumgebied door middel van verhoogde plateaus
15. Veilige en directe hoofdfietsverbindingen door de wijk



Integrale woonvisie Leuken



5 Meerjaren uitvoeringsprogramma

Het programma is op een tweede bewonersavond op 20 november 2012 met de bewoners besproken, waarbij zowel de inbreng van de bewoners is geïnventariseerd als de rolverdeling die de bewoners in de verdere uitvoering verwachten.

Het resultaat van deze sessie, is samen met de uitkomst van de stuurgroepvergaderingen in het volgende meerjaren uitvoeringsprogramma verwerkt. Het programma geeft de diverse projecten weer, de verwachte uitvoeringstermijn en de actoren. De geel weergegeven bullets geven de items weer waarop de leden van de stuurgroep nadrukkelijk inzetten.

Wijk voor alle leeftijden in suburbaan milieu



Colofon

Opdrachtgever Gemeente Weert, provincie Limburg, Wonen Limburg
Project Integrale woonvisie Leuken
Dossier BB2793
Omvang rapport 47 pagina's
Auteur Bart Muskens
Bijdrage Arjan Bakkeren, Ronald Meijer, Friedemann Römhild, Wouter Porton
Interne controle Naam en paraaf
Projectleider Wouter Porton
Projectmanager Steven Grevink
Datum 26 februari 2013
Naam/Paraaf

HaskoningDHV Nederland B.V.

Planning & Strategy

Laan 1914 nr. 35

3818 EX Amersfoort

Postbus 1132

3800 BC Amersfoort

T (088) 348 20 00

F (088) 348 28 01

E info@rhdhv.com

W www.royalhaskoningdhv.com

BIJLAGE: FIGUREN EN TABELLEN

Tabel 1: Aantal vestigers en vertrekkers in Leuken, per jaar

jaar	Binnen gemeente			Buiten gemeente		
	gevestigd	vertrokken	saldo	gevestigd	vertrokken	saldo
2009	182	155	27	121	82	39
2010	223	145	78	99	77	22
2011	235	143	92	124	78	46
2009-2011	640	443	197	344	237	107

Tabel 2: Aantal huishoudens binnen leeftijdsgroepen in Leuken in 2011 en 2025

Leeftijdsgroepen	2011	2025
15-19	10	5
20-24	35	35
25-29	80	100
30-34	125	150
35-39	130	160
40-44	190	165
45-49	160	150
50-54	150	150
55-59	175	190
60-64	160	160
65-69	120	150
70-74	120	145
75-79	70	115
80-84	40	75
85-89	15	40
90 e.o.	5	20

Bron: Etil prognose 2012

Tabel 3: Overzicht verandering huishoudensgroepen 2011-2025 (%)

	Leuken		Weert	
	rel.	abs.	rel.	abs.
15-24 jaar	-11%	-5	-10%	-57
25-34 jaar	22%	45	10%	253
35-54 jaar	-1%	-5	-22%	-1.776
55-74 jaar	12%	70	15%	1.091
75 jaar en ouder	92%	120	62%	1.680
Totaal	15%	235	6%	1.191

Bron: Etil prognose 2012

Tabel 4: Prognose ontwikkeling aantal huishoudens (absolute aantallen)

Wijk	Aantal huishoudens		
	2011	2025	%
Leuken	1.580	1.815	+15%
Weert	21.099	22.290	+ 6%

Bron: Etil prognose 2012

Tabel 5: Overlastincidenten per 1.000 inw., Leuken en totaal gemeente Weert 2011 (bron: GIDS Politie Limburg-Noord)

Overlastincidenten	2010 Leuken	2011 Leuken	2010 Weert	2011 Weert
Drugs/alcohol	1,8	2,8	2,6	3,5
Vernieling cq. Zaakbeschadiging	9,4	7,1	10,4	9,8
Burengeruchten (relatieproblemen)	1,3	1,3	3,0	2,7
Overlast zw ervers	0,3	0,0	1,1	1,3
Overlast door gestoord/ overspannen persoon	0,8	2,5	2,2	3,6
Overlast jeugd	3,7	3,3	4,2	3,1
Totaal	17,6	23,5	23,5	24,0

Tabel 6: Gew eldsincidenten per 1.000 inw., Leuken en totaal gemeente Weert 2011 (bron: GIDS Politie Limburg-Noord)

Gew eldsdelicten	2010 Leuken	2011 Leuken	2010 Weert	2011 Weert
Bedreiging	4,7	3,0	5,0	3,9
Mishandeling	7,1	7,1	12,4	11,6
Overval	0,8	0,0	0,5	0,1
Straatroof	0,0	0,0	0,4	0,4
Totaal	12,6	10,1	18,3	16,3

Tabel 7: Vermogensincidenten per 1.000 inw., Leuken en totaal gemeente Weert 2011, bron: GIDS Politie Limburg-Noord

Vermogensincidenten	Leuken 2010	Leuken 2011	Weert 2010	Weert 2011
Diefstal/inbraak w oning	5,2	3,3	5,8	5,1
Diefstal/inbraak box/ garage/ schuur	1,6	0,5	1,0	1,2
Diefstal uit/ vanaf motorvoertuigen	6,0	4,3	7,7	7,2
Diefstal van motorvoertuigen	5,8	1,0	2,5	0,7
Diefstal van brom-, snor-, fietsen	3,4	1,5	16,1	7,8
Diefstal af/uit/van overige voertuigen	2,9	1,8	1,3	2,1
Diefstal/ inbraak bedrijven en instellingen	1,6	4,3	3,8	2,1
Overige vermogensdelicten	5,8	7,3	3,0	7,6
Winkeldiefstal	0,5	1,3	2,4	1,5
Zakkenrollerij	0,0	0,3	0,0	2,8
Fraude	2,4	0,8	2,2	1,3
Totaal	35,2	26,3	45,7	39,5

Tabel 8: ervaren overlast (% regelmatig tot vaak), Leuken en gemiddeld Weert, bron: Burgerpeiling 2010.

	Leuken	Weert
Overlast buurt-bew oners	8%	8%
Overlast van drugsgebruik	8%	11%
Lastig w orden gevallen op straat	0%	2%

Tabel 9: ervaren onveiligheidsgevoelens (% regelmatig tot vaak) Leuken en gemiddeld Weert, bron: Burgerpeiling 2010.

	2010
Leuken	5%
Gemeente Weert	8%

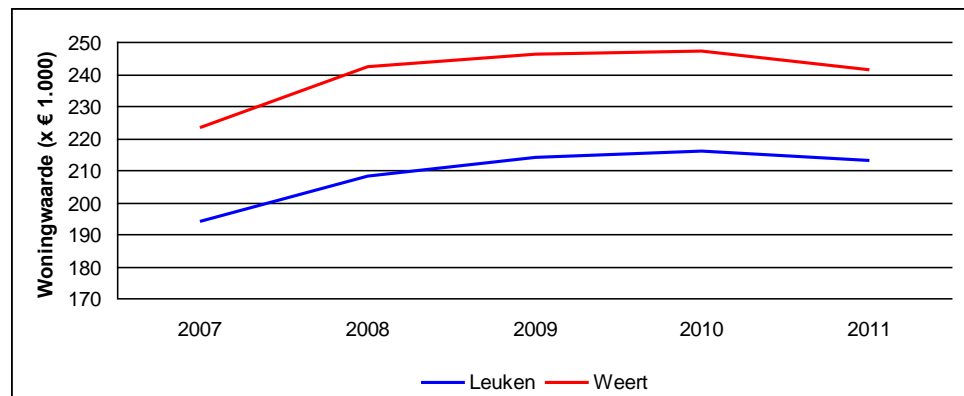
Tabel 10: ervaren sociale samenhang (percentage eens), Leuken en gemiddeld gemeente Weert, bron: Burgerpeiling 2010.

	Leuken	Weert
Tevreden over bevolkingssamenstelling	77%	74%
Veel contact met directe burenen	58%	59%
Allochtonen en autochtonen gaan op een prettige manier met elkaar om	36%	33%
Mensen in de buurt kennen elkaar nauw elijks	17%	18%

Tabel 11: bouwperiode woningvoorraad Leuken

Bouwperiode	Aantal	Aandeel
Voor 1900	1	0%
1900-1950	94	6%
1950-1970	413	27%
1970-1990	732	49%
1990-2010	145	10%
2010 en later	124	8%

Figuur 12. Ontwikkeling WOZ-waarde, 2007-2011



Bron: CBS Wijk en Buurtregister

Tabel 13: ervaren sociale samenhang (percentage eens), Leuken en gemiddeld gemeente Weert, bron: Burgerpeiling 2010.

	Leuken	Weert
Mensen gaan op een prettige manier met elkaar om	69%	69%
In de buurt voldoende ontmoetingsmogelijkheden	49%	44%
Voldoende aanbod sport/welzijn	42%	46%
Lid van een buurtvereniging	16%	30%

Tabel 14: ervaren sociale samenhang (percentage eens), Leuken en gemiddeld gemeente Weert, bron: Burgerpeiling 2010.

	Leuken	Weert
Indien mogelijk wil ik uit mijn buurt verhuizen	14%	9%
Indien mogelijk wil ik uit de gemeente Weert verhuizen	7%	6%
Ik voel mij regelmatig eenzaam	5%	4%

Tabel 15: Arbeidsparticipatie

	Leuken	Weert
gem inkomen (x € 1.000, 2010)	19,3	20,9
% personen met laag inkomen	44	42
% hh laag inkomen (2010)	35	39
%hh hoog inkomen (2010)	13	19
%uitkeringsontvangers (2008)	13	14
alg. bijstandsuitkeringen per 1.000 inw. (2010)	38	43
WAO-uitkeringen per 1.000 inw. (2010)	34	76
WW-uitkeringen per 1.000 inw. (2010)	31	33
% werkzame personen	75	74
Aantal bedrijfstvestigingen per 1.000 inw. (2010)	30	57

Tabel 16: woningtypen

Typologie	Aantal	Aandeel
Vrijstaand	164	11%
2^1 kap	405	27%
Geschakeld	53	4%
Hoek	305	20%
Rij	493	33%
Meergezinswoning	66	4%
Woonwagen/boot	19	1%
Bedrijfswoning	4	0%
Totaal	1509	100%

Tabel 17: Kenmerken woningbezit Wonen Limburg in Leuken (SKA, 2012)

Bouwperiode	Aantal	Aandeel
< 1950	16	5%
1950-1970	97	29%
1970-1990	112	33%
1990-2010	83	24%
>2010	31	9%

Type woningen	Aantal
Appartement	59
Eengezinswoning	184
Seniorenwoning	29

Tabel 18: Huurprijzen bij harmonisatie (SKA, 2012)

Huurprijs	Aantal woningen
Goedkoop	3
Betaalbaar	147
Middelduur	117
Duur	5

Tabel 19: Werkgelegenheid in de wijk (verdeling over sectoren)

	Leuken	Weert
% agrarisch	0	7
% industrie	27	19
% commerciële diensten	58	57
% niet-commerciële diensten	15	16

BIJLAGE: LEEFSTIJLEN

Voor het bepalen van de aanwezige leefstijlen in Leuken is gebruik gemaakt van het model dat is ontwikkeld door Smart Agent. Zij heeft een 'belevingsmatrix' met vier leefstijlen, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar de persoonlijke gerichtheid (introvert / extravert) en de oriëntatie ten opzichte van de medemens (gericht op individu / gericht op groep). De vier leefstijlen – die dus zijn gebaseerd op persoonskenmerken – zijn aan vier kleuren belevingswerelden gekoppeld:

Geel

Mensen in de gele belevingswereld onderscheiden zich sterk door hun sociale instelling, hun gerichtheid op het gezinsleven, maar ook op de buurt waar zij wonen. Gezelligheid in de woonomgeving is essentieel voor mensen met een gele belevingswereld; het sociale aspect is voor hen van belang. Men woont graag in een wijk waar men een open houding tot andere buurtbewoners aanneemt; iedereen is welkom. Men moet elkaar gemakkelijk tegen kunnen komen en ook gemakkelijk samen activiteiten kunnen ontplooiën. Het wonen in een hofje of aan een plein past hier bijvoorbeeld bij. Qua leeftijd is de gewenste buurt gemengd, maar het zwaartepunt ligt bij gezinnen. In de buurt ziet men graag voorzieningen voor de kinderen (kinderspeelplaats en kinderopvang). Qua bebouwing ziet deze consument het liefste dat alles er harmonieus uitziet, woningen hoeven niet teveel van elkaar te verschillen. De jaren '30 architectuurstijl spreekt deze belevingswereld aan. Het geheel moet er overzichtelijk uitzien. De nadruk dient hier echt op het wonen te liggen.

Groen

Mensen in de groene belevingswereld zijn net als de gele belevingswereld groepsgericht, maar zij onderscheiden zich doordat ze minder extravert zijn. De groene belevingswereld zoekt een overzichtelijke omgeving: een woonwijk met de basisvoorzieningen (supermarkt, gezondheidszorg) spreekt hen daarom het meeste aan. Hoewel men behoefte aan privacy heeft, wil men niet helemaal anoniem wonen; je moet de overige bewoners wel kennen en die moeten een beetje zijn zoals jij. Daarnaast wil men elkaar op het gedrag aan kunnen spreken. Normen en waarden staan namelijk hoog in het vaandel bij deze groep. Een traditionele architectuurstijl past het best bij deze belevingswereld. Afwisseling in type woningen en stijlen spreekt deze doelgroep minder aan. Het hoeft allemaal niet zo gek te zijn, "doe maar gewoon dat is al gek genoeg" is een motto dat van toepassing is op deze groep.

Blauw

De blauwe belevingswereld wordt getypeerd door de waarden individualiteit, ambitie en controle. De blauwe belevingswereld wordt niet graag verrast door gedrag van de burens of passanten (controle), daarom wonen zij het liefst in een monofunctionele wijk met gelijkgestemden. De buurt is het liefst een beetje afgesloten van andere buurten, bijvoorbeeld door groen of water. De bouw is liefst een beetje anders dan in de doorsnee woonwijk, een beetje chique. Voorzieningen in de directe omgeving zijn niet echt nodig. Wel kan een recreatief element meerwaarde bieden, zoals de aanwezigheid van groen en water en gemakkelijke toegang tot fiets-, jog- of wandelroutes of een haventje. Sociale contacten en gezelligheid in de woonomgeving zijn minder belangrijk, tenzij het functioneel is; als het bijvoorbeeld over de woonomgeving gaat. Deze consument maakt niet snel even een praatje met de burens over koetjes en kalfjes, maar men vindt het wel prettig om onderling te zorgen dat alles goed geregeld is.

Rood

Kenmerkende begrippen voor de rode belevingswereld zijn onafhankelijkheid en creativiteit. De ideale buurt van deze groep is levendig met een mix van mensen, diversiteit in leeftijden en inkomensgroepen. Hoewel het wel prettig is als een paar mensen in de straat op jou lijken. Men is op zoek naar een bijzondere, niet-burgerlijke sfeer. In de woonomgeving mag het eigenzinnige karakter terugkomen: verscheidenheid in bebouwing is van belang. Dit kan zich bijvoorbeeld uiten in verschillende woningtypen en verschillende architectuurstijlen. Voorzieningen dienen binnen handbereik te zijn, de aanwezigheid van openbaar vervoer is dan ook belangrijk. Ook de aanwezigheid van horeca in de omgeving spreekt deze belevingswereld aan.

In schema:

